

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

05|2019



SCHWERPUNKT

Wahlen

„Nur die Bezirke“? Gerade die
Wahlen in den Bezirken sind
wichtig für Hamburg.

| Eigenbedarf

Die Mietervereine überbieten
sich mit Meldungen über
Eigenbedarfskündigungen.
Doch stimmen die?

| Schutz

Vor Sonne, vor Wind,
vor Strahlung – für alles
gibt es passende Schutz-
vorrichtungen.



HAUS-MEISTERHAFT

IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

PrivatBau ist Ihr moderner Immobilienmanager für eine objektnahe Bewirtschaftung Ihres Eigentums nach Ihren Vorgaben. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren



Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg
Tel.: 040 - 320102-0 · E-Mail: info@privatbau.de · www.privatbau.de



PRIVATBAU

Hilfe von der Gauger-Stiftung

Wenn es unsere Gauger-Stiftung nicht schon lange gäbe, müsste sie erfunden werden. Jahr für Jahr beschert sie bedürftigen Grundeigentümern eine kleine Weihnachtszuwendung. Und sie unterstützt Menschen, die sich keine neue Heizung oder neue Fenster oder gar eine umfassen-

Es gibt auch arme Grundeigentümer. Denn ein Grundstück bringt auch Verpflichtungen mit sich, die teuer sind.

de Modernisierung ihres Hauses leisten können, bei der Finanzierung der dringend notwendigen Maßnahmen.

Natürlich kann man sich die Frage stellen: Grundeigentum und Bedürftigkeit – geht das überhaupt zusammen? Ist nicht jeder Grundeigentümer wegen seines Grundeigentums reich?

Nein – ist er nicht und ja – es geht zusammen. Sei es, dass ein Mensch sich mit der Finanzierung vertan hat, sei es, dass er aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr in der Lage ist, die notwendigen Reparaturen am Haus selbst auszuführen,

sei es, dass er unbedingt in seinem angestammten Stadtteil wohnen bleiben möchte, aber sich die Miete dort nach dem Verkauf seines verschuldeten Hauses nicht leisten kann – es gibt eine ganze Reihe von Gründen dafür, dass man auch als Grundeigentümer arm sein kann.

Und in diesen Fällen hilft die Gauger-Stiftung. Natürlich kann sie niemandem alle Probleme abnehmen. Aber sie kann den Betroffenen zumindest unter die Arme greifen. Und das ist schon viel wert.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Bestens beraten ...

... wenn es um zuverlässige

Verwaltung geht.

Aktuell verwalten wir über

10.000 Wohn- und Gewerbe-

einheiten im Großraum

Hamburg. Jede davon mit ihren

eigenen Bedingungen.

Deshalb verfahren wir nie nach

gleichem Schema, sondern

immer individuell. Mit einem

Team aus Fachleuten und lang-

jähriger Erfahrung sind Sie

entlastet und haben mehr Zeit

für die schönen Dinge des

Lebens.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Brandstwierte 1, 20457 Hamburg

Telefon (0 40) 36 90 80

Fax (0 40) 36 65 74

www.gladigau-immobilien.de I V D



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Sprechstunde Mediation

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

Sie sind sich nicht ganz sicher, wie so etwas abläuft und ob Ihr Fall sich dafür eignet?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie, einführende Mediationssprechstunde an, in der Sie unverbindlich solche Fragen klären können!

Dienstags von 16 bis 17 Uhr
in unserer Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 (persönlich, nach Terminvergabe, nur für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes)

Für weitere Informationen und Termine sprechen Sie uns bitte an: Tel. 040/30 96 72 0

www.grundeigentuemerverband.de



INHALT

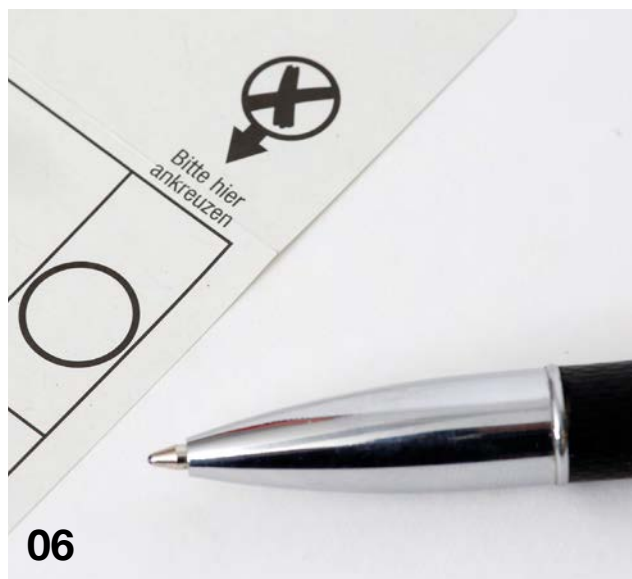


Foto: Tim Reckmann/pixelio.de

06

SCHWERPUNKT – Neue Bezirksversammlungen

Am 26. Mai wählt Hamburg neben dem Europaparlament auch die Bezirksversammlungen neu. Dort wird mehr für das direkte Umfeld entschieden, als man gemeinhin denkt.



24

VERBAND & VEREINE – Reisen

Das Jahr 2020 auf dem Rhein begrüßen: Unsere Silvesterreise mit einem Flusskreuzfahrtschiff ab und an Köln macht es möglich.



30

Foto: BVRS

HAUS & LEBEN – Sonnenschutz

Über die Sonne freut sich (fast) jeder. Zu heiß soll es aber bitte auch nicht werden. Daher braucht es Schutz.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Bezirkswahlen
- 13 Studie zum Mietenmarkt
- 14 Mietenspiegelstandards
- 16 Energetische Modernisierung
- 17 Wohngeldanpassung

RECHT & STEUERN

- 18 Irrtümer im Erbrecht
- 19 Fragen & Antworten
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Tauben füttern
- 27 Notwendige Sanierungsarbeiten
- 27 Ferienvermietung
- 28 Eigenbedarf
- 29 Heizkostenabrechnung
- 29 Maklerrecht

VERBAND & VEREINE

- 12 Gauger-Stiftung
- 20 Bergedorf
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 24 Reisen
- 39 Mitternachtsbus

HAUS & LEBEN

- 30 Sonnenschutz
- 36 E-Mobilität
- 36 Immissionsschutz
- 37 Stromnetz Hamburg
- 38 E.ON-Ökostrom

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Frühlings-Check

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Wählen gehen



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



**UNSER HAUS STEHT FÜR
HOHE KAUFPREISERLÖSE UND
EINE SICHERE ABWICKLUNG!**

**Immer mehr Grundeigentümer
entscheiden sich für unser Haus
und setzen auf Kompetenz und eine
professionelle Abwicklung.**

Sie wollen eventuell Ihr Zinshaus verkaufen? Und wünschen sich den bestmöglichen Kaufpreiserlös?

Sprechen Sie doch einmal mit uns und lassen Sie sich unverbindlich und ausführlich beraten. Wir zeigen Ihnen gern verschiedene Wege zur bestmöglichen Verwertung Ihres Hauses auf und sagen Ihnen, mit welchem Kaufpreiserlös Sie rechnen können.

Gustafsen & Co gehört seit Jahrzehnten – inhabergeführt und bankenunabhängig – zu den führenden Maklerhäusern am Hamburger Zinshausmarkt. Seriös und hanseatisch professionell begleiten wir die Abwicklung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Oder schicken Sie uns gern eine E-Mail. Ansprechpartner in unserem Hause sind die Herren **Dieter Maass** und **Philip Wex**.

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

FAX: 41 40 95 49 | WWW.GUSTAFSEN.DE

Bezirkswahl:

Politik fürs Wohnviertel

Ob Bauvorhaben, Sportplätze oder eine neue Senioreneinrichtung – die Bezirksversammlung gestaltet die Nachbarschaft. Am 26. Mai können die Hamburger die Mitglieder wählen.

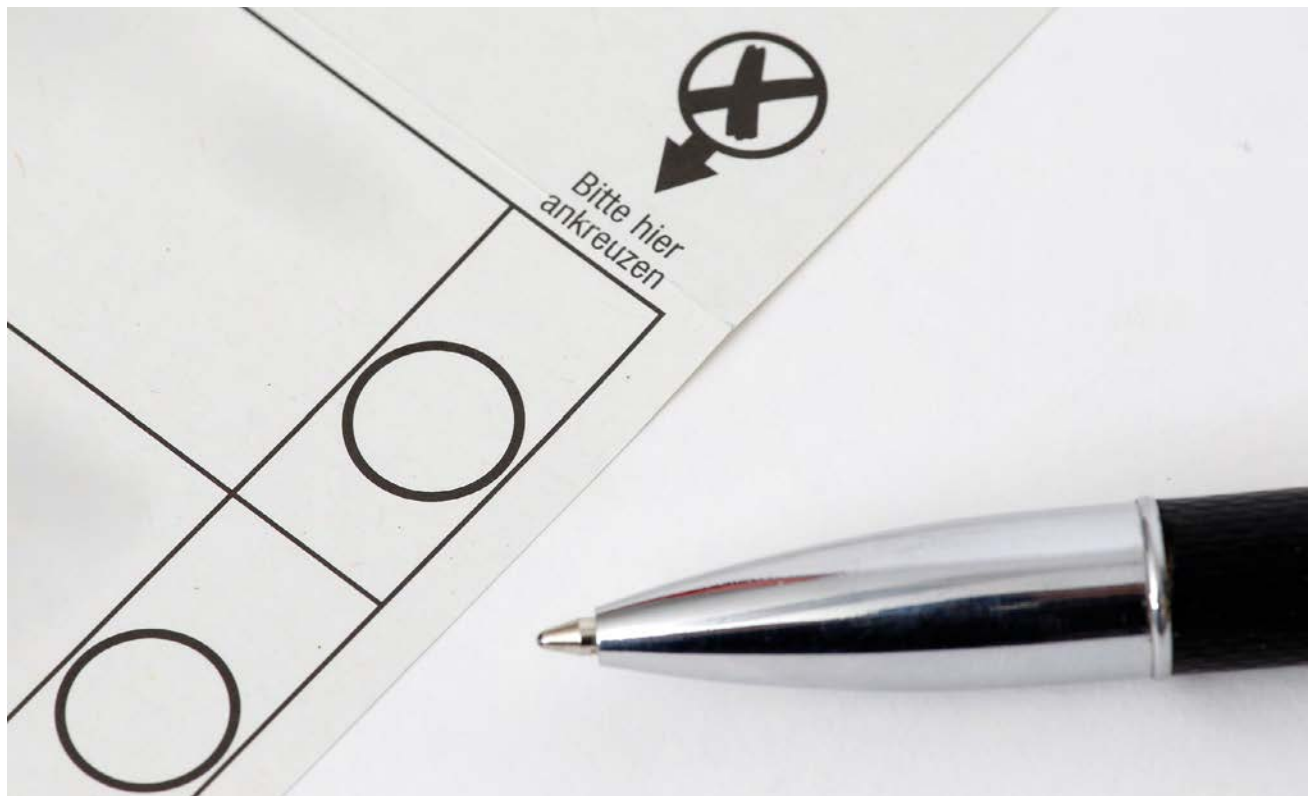


Foto: Tim Reckmann/pxello.de

Nach fünf Jahren ist es wieder so weit: Die Hamburger können über die Politik vor ihrer Haustür mitentscheiden. Mit der Wahl zur Bezirksversammlung am 26. Mai 2019 bestimmen sie die politischen Vertreter, die über die Vorhaben in der unmittelbaren Nachbarschaft mitentscheiden.

„Die Bezirksversammlung gestaltet die nahe Umgebung der Menschen und kann so das direkte Lebensumfeld verbessern“, berichtet Thomas Adrian, SPD-Bezirksfraktionschef Altona. Die Schwerpunkte liegen dabei vor allem auf der Stadtentwicklung und dem Leben im Stadtteil, sei es bei der Jugendarbeit, Einrichtungen für Senioren oder den Sport.

Ob Bauvorhaben, ein neuer Fußballplatz, eine Sozial Einrichtung, breitere Radwege und die Ertüchtigung von Grünzügen – die Abgeordneten des Bezirks fassen Beschlüssen und bestimmen mit, wohin die Mittel und Ressourcen fließen. Damit schieben sie wichtige Projekte in der Nachbarschaft an. „Wir sind hier sehr dicht dran an den Menschen, hören ihnen zu und verfolgen ihre Interessen“, sagt Sven Noetzel, CDU-Fraktionsvorsitzender

in der Bezirksversammlung Bergedorf, der viele Anwohner persönlich kennt. Schließlich ist er in der Region aufgewachsen und arbeitet hauptberuflich seit 2011 als Leiter des Bauamts in Reinbek. „Über die Hälfte der Abgeordneten im Bezirk kommen aus den ansässigen Vereinen und Institutionen und haben schon deshalb einen direkten Draht etwa zur Jugendhilfe oder zu den Bürger- und Sportvereinen“, so Noetzel. Die Bezirksversammlungen wählen zudem in den sieben Hamburger Bezirken die jeweiligen Bezirksamtsleiter und kontrollieren deren Arbeit, etwa indem sie Anfragen stellen. Mit den Fachbehörden stehen sie im engen Austausch und können Empfehlungen abgeben oder Experten aus den Fachbehörden zu den Ausschüssen einladen. „Leider spiegelt sich die Bedeutung des Gremiums nicht in der Wahlbeteiligung wider“, moniert Adrian. Bei der letzten Wahl vor fünf Jahren gaben nur gut 41 Prozent der wahlberechtigten Hamburger ihre Stimme ab.

„In Altona werden aktuell die Weichen für gleich mehrere bedeutende Großprojekte gestellt“, betont Adrian. Entsprechend wichtig sei es, dass sich viele Menschen



„Die Bezirksversammlung gestaltet die nahe Umgebung der Menschen“

Thomas Adrian, Chef der SPD-Bezirksfraktion Altona

an der Wahl beteiligen. So gehe es derzeit um die städtebaulichen Konzepte entlang des A7-Deckels, das Holstenquartier, die Mitte Altona und das Umfeld des neuen Fernbahnhofs um die Science City in Bahrenfeld, dabei soll in den kommenden 20 Jahren der wichtigste Wissenschaftsstandort weltweit entstehen. „Und bei der Entwicklung wird auch das Thema Wohnen mitbedacht“, so Adrian. Solche Mammutprojekte würden zwar großteils vom Senat gesteuert, öffentliche Anhörungen und die Beteiligung der Bürger liefen jedoch über die Bezirkspolitik, die dann Empfehlungen und Stellungnahmen abgibt. Um künftige Herausforderungen im Bezirk Eimsbüttel frühzeitig mit den Anwohnern anzugehen, startete man Ende 2016 die großangelegte Bürgerbefragung „Eimsbüttel 2040“. In den nächsten 20 Jahren wächst Hamburg weiter, allein in Eimsbüttel werden 25.000 neue Wohnungen gebraucht, so die Prognose. „Wir möchten die Bürger mitnehmen und haben deshalb gemeinsam ein räumliches Leitbild abgesteckt“, berichtet Ali Mir Agha, Vorsitzender der Grünen-Fraktion in Eimsbüttel. Ende Februar 2018 hat die Bezirksversammlung das Leitbild „Eimsbüttel 2040“ verabschiedet, das vier übergeordnete Ziele ausweist: die Aufwertung von Grünflächen, lebendige Kerne, neue Schnellbahnen und attraktive Magistralen. „Aktuell entwickeln wir die Frohmestraße als Kern für Schnelsen weiter und greifen dabei auch die Vorschläge aus der Bürgerbeteiligung auf“, so Mir Agha. Ausgebaut werden derzeit zudem die Stadtteilkern in Stellingen mit der neuen Mitte und in Eidelstedt mit dem Eidelstedter Platz sowie künftig das Zentrum in Lokstedt. Eine Aufwertung der Magistralen mit zusätzlicher Bebauung und einer Neugestaltung der öffentlichen Räume ist ebenfalls geplant. „Die Hauptverkehrsachsen wie etwa die

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

Wir bieten professionellen Immobilienservice rund um die Themen **Vermietung, Verkauf und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien**. Die besondere Kompetenz unserer Beratung basiert auf über drei Jahrzehnten Erfahrung. Als Auftraggeber sind Sie für uns mehr als nur ein Kunde. Wir sehen Sie als Partner, dem wir all unsere Beratungskompetenz widmen.

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH
Lübecker Straße 128
22087 Hamburg

www.stoeben-wittlinger.de
Tel.: 040 25 40 10-42
Fax: 040 25 40 10-11

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

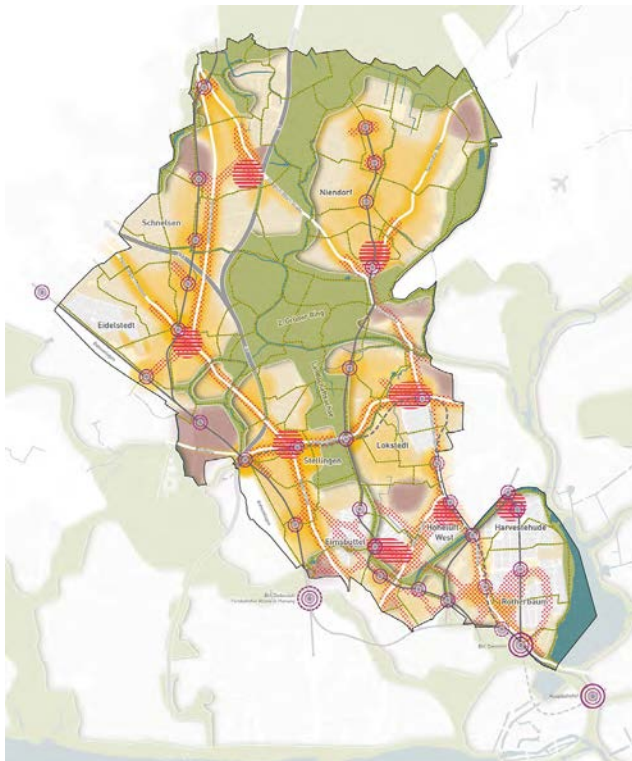
30

30 Jahre schon: Ihr Immobilienmakler im Hamburger Nord-Osten für Verkauf, Vermietung, Immobilienberatung und Leibrente.

Wir freuen uns auf viele weitere Jahre. Mit neuen Ideen und Engagement planen wir unsere und Ihre Zukunft!

**Frahmredder 7
22393 Hamburg**

**Telefon: 040 - 600 10 60
www.zimmermann-ivd.de**



Eimsbüttel 2040

Hoheluftchaussee, der Lokstedter Steindamm runter bis zum Friedrich-Ebert-Damm sowie die Kieler Straße bis zur Holsteiner Chaussee bieten noch Potenzial für etwa 7.000 Wohnungen“, erklärt Mir Agha. Um geschlossene Riegel

mit bis zu sieben Stockwerken zu ermöglichen, müssten allerdings die Bebauungspläne angepasst werden. Bei der Verdichtung an den Magistralen nimmt der Bezirk Altona eine Vorreiterrolle ein, im Blick hat man hierfür beispielsweise die B431, die Luruper Chaussee und die Luruper Hauptstraße bis nach Schenefeld sowie die Achse Osdorfer Weg, Osdorfer Landstraße, Sülldorfer Landstraße. „Dank moderner Lärmschutz-Techniken können wir künftig verstärkt auch dort Wohnraum entwickeln, wo es früher wegen des hohen Geräuschpegels kaum möglich war“, erklärt Adrian. Allein im Bezirk Altona könnten so an den Hauptverkehrsachsen bis zu 20.000 neue Wohneinheiten entstehen.

„Viele Menschen befürchten, dass mit der Nachverdichtung Grün- und Freizeitflächen zusehends verschwinden“, so Adrian. Deshalb beinhaltet das Wohnungsbauprogramm für Altona auch eine Liste von unantastbaren Flächen, wie etwa die Feldmark oder die großen Parks. „Je mehr die Stadt im Inneren wächst, desto wichtiger wird es, Parks und Naturschutzgebiete zu erhalten und fortzuentwickeln“, sagt Mir Agha. „Wir möchten Grünflächen in Eimsbüttel aufwerten und miteinander verbinden“. Ein großes Thema ist für den Grünen zudem der Ausbau der Velorouten und des Öffentlichen Nahverkehrs. Welche akribische Kleinarbeit vor Ort manchmal mit großen Ideen einhergeht, zeigt das Beispiel der Veloroute an der Stadtteilschule Niendorf in der Paul-Sorge-Straße. „Hier gab es Bedenken zur Sicherheit und zahlreiche Diskussionen, da die Schüler mit ihren

Rädern jetzt einen Streifen auf der Fahrbahn nutzen“, so Mir Agha. Das Ergebnis: Man plant jetzt im Nachgang eine gut sichtbare rote Markierung für den Velostreifen vor der Schule, eine Tempo-30-Zone und Sprunginseln. Den Bau von Fahrradstraßen treibt auch CDU-Mann

Noetzel im Bezirk Bergedorf voran, der selbst jeden Tag auf dem Weg zur Arbeit zum S-Bahnhof Bergedorf radelt. „Velorouten allein nützen nichts, wenn man diese nicht gut mit dem Rad erreichen kann“, so Noetzel. In Bergedorf steht ebenfalls ein Großprojekt auf der Agenda. Der Masterplan für den neuen Stadtteil Oberbillwerder nördlich des S-Bahnhofs Allermöhe sieht auf 124 Hektar, wo

2014 lag die Wahlbeteiligung in allen Bezirken nur bei etwas über 40 Prozent. Altona lag dabei mit fast 46 Prozent an der Spitze, in Mitte waren es nur 31 Prozent.

Tradition Vertrauen Seriosität

Vermittlung von Anlageimmobilien ist Vertrauenssache. Haueisen blickt auf 100 Jahre Zusammenarbeit mit Hamburger Immobilieneigentümern zurück. Unser Team von Fachleuten bewertet und beobachtet alle Marktentwicklungen – damit die Hamburger uns auch in Zukunft ihre Anlageimmobilien anvertrauen.

Haueisen
Immobilien seit 1914

Tel. 040 32 91 91 | www.haueisen.de

sich heute noch Wiesen und Felder erstrecken, gut 7.000 Wohnungen und bis zu 5.000 Arbeitsplätze vor, zudem Sportanlagen, Schulen, Kindergärten und Sozialeinrichtungen. „Das ist allerdings ein Projekt des Senats, das wir keineswegs positiv sehen, deshalb wehren wir uns dagegen“, erklärt Noetzel. So werde etwa das Thema Verkehr und die entsprechende Infrastruktur seiner Meinung nach nicht ausreichend mitgedacht. Auch die Entwässerungsproblematik sei nicht zufriedenstellend geklärt. „Der grüne Ring, der als Aufenthaltsfläche geplant ist, wird sich bei Starkregen in eine modrige Fläche verwandeln.“

Inzwischen gibt es eine Aktionsgruppe, die ein Bürgerbegehren gegen das Bauprojekt starten möchte. „Der Senat verfolgt manchmal andere Interessen als die Menschen vor Ort“, so Noetzel. In solchen Fällen verstehen sich die Abgeordneten im Bezirk dann auch schon mal als Gegenpol zur Regierung im Rathaus und als starke Stimme der Anwohner. Das lässt sich



Die Bürger können sich in verschiedenen Veranstaltungen vor Ort informieren

aktuell auch im Bezirk Mitte beobachten, dort stellt sich Rot-Grün auf Bezirksebene gegen den Plan des Senats, den Campus der Schule Lohsepark in der HafenCity teilweise mit Wohnungen zu bebauen. Der Bezirk hingegen möchte, dass die Fläche für Sport und Freizeitaktivitäten genutzt wird.

KLEIN DENKEN. **GROSS** ABSAHNEN.

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Kompletterveräußerung deutlich mehr Gewinn bringen. Und das Beste daran: Sie müssen es noch nicht einmal selbst machen. Die ZK Grundinvest GmbH ist Ihr erfahrener Partner von der ersten Analyse bis zum Verkauf der letzten Wohnung. Wir beraten Sie gern.

Insgesamt werden 357 Abgeordnete für die sieben Bezirksversammlungen gewählt. Zeitgleich findet die Europawahl statt.

„Wir wollen die Stadtentwicklung nicht im Alleingang, sondern gemeinsam mit den Bürgern voranbringen“, betont Noetzel. Wie etwa mit dem Stuhrohrquartier im Stadtteil Bergedorf, um das über mehrere Monate heftig verhandelt wurde. Am Ende einigten sich die Bürgerinitiative und die Bezirkspolitiker aus der CDU, SPD, den Grünen und der Linken auf ein Drittel weniger Wohnungen und Häuser mit im Schnitt fünf Geschossen, das anfangs angedachte 20-stöckiges Wohnhaus in der Nähe des Bergedorfer Bahnhofs ist vom Tisch. „Wir haben das Gespräch mit der Bürgerinitiative gesucht, um eine für alle akzeptable Lösung zu finden“, berichtet Noetzel. Das sei gelungen, auch wenn beide Seiten dabei einige Kröten schlucken mussten. Auch sonst können die Bürger Einfluss nehmen. „Die Fachausschüsse und die Bezirksversammlung tagen öffentlich und es gibt eine regelmäßige Sprechstunde“, sagt Noetzel. Ist etwa eine Bordsteinabsenkung vor dem Haus eines Rollstuhlfahrers nötig oder muss ein Tempo-30-Schild versetzt werden, da dahinter später noch Neubauten errichtet wurden, würden die Bezirkspolitiker solche



Unter dem Motto „I love Altona“ geht die SPD im Bezirk auf die Menschen zu und versucht sie einzubinden

Anliegen auf dem kurzen Dienstweg an die Verwaltung weitergeben. Zudem können Bürgerbegehren eingebracht werden – dem dann manchmal auch die Bezirksversammlung beitrifft. Wie im Fall Klövensteen, hier hatte der Förderverein im vergangenen Jahr einen Masterplan

**Ihre Immobilie
in gute Hände!**
**Arzt sucht langfristige
Kapitalanlage**
– vermietete Wohnungen und Gewerbe –
– Mehrfamilienhäuser –
– Fairer Umgang mit den Mietern –
Tel.: 0171/2 65 60 54
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

**Anzeigenschluss
HAMBURGER
GRUNDEIGENTUM
6/2019: 05.03.2019**
Anzeigenannahme: elbbüro,
Stefanie Hoffmann,
Tel. (040) 33 48 57 11,
E-Mail: s_hoffmann@
elbbuero.com

**Immobilie für privaten
Bestand gesucht**
Wir führen unsere Häuser
nach hanseatischen Werten.
040 – 850 57 30

**Dipl. Ing.
Hans-Dieter Zurmühlen**
Haus- u. WEG Verwaltung
Immobilienkompetenz seit 1955
Tel. 0170 832 98 17
www.hdzurmuehlen.de

erarbeitet, der den Ausbau des Wildgeheges zu einem Freizeitpark vorsah. Die Bezirksversammlung schloss sich dann dem Bürgerbegehren „Klövensteen soll leben – stoppt den Masterplan für einen Wildtierzoo!“ an. „Die Vorschläge sind einfach übers Ziel hinausgeschossen und fanden keinen Rückhalt in der Bevölkerung“, so SPD-Mann Adrian, der noch intensiver mit den Bürgern ins Gespräch kommen möchte. Mit dem offenen Dialog unter dem Motto „I love Altona“ ging die SPD-Bezirksfraktion im vergangenen Jahr aktiv auf die Menschen zu. Das Ziel war es, mit den Wünschen und Anregungen der Bürger einen Altona-Plan zu entwickeln und diesen in die politische Diskussion im Bezirk zu tragen. Im Herbst 2018 wurden die Ergebnisse ausgewertet, pro Monat soll jetzt eines der gesammelten Themen angeschoben werden, wie etwa Car-Sharing im Stadtteil Lurup einzurichten oder eine Wohnungstauschbörse gemeinsam mit den Wohnungsbaugenossenschaften und der SAGA zu implementieren. „Um die Wünsche der Bürger noch besser aufgreifen zu können, brauchen wir einfach neue Formate und Beteiligungsverfahren mit einer persönlichen Ansprache“, resümiert Adrian.

Bettina Brüdgam

Wahl der Bezirksversammlung

Bei den Bezirkswahlen geben die Hamburger ihre Stimme für die politischen Vertreter der sieben Bezirke ab. Am 26. Mai treten 13 Parteien, eine Wählervereinigung und vier Einzelkandidaten an. Die Wahl der Bezirksversammlung findet alle fünf Jahre statt und fällt mit der Europawahl zusammen.

Die Anzahl der Mitglieder der Bezirksversammlung richtet sich auch nach der Größe des jeweiligen Bezirks. Bergedorf hat als kleinster Bezirk 45 Bezirksabgeordnete, Wandsbek als größter Bezirk hingegen 57 Mitglieder. Während sich die Hamburgische Bürgerschaft für die wesentlichen politischen Entscheidungen in der Elbmetropole verantwortlich zeichnet, agiert die Bezirksversammlung innerhalb der Stadtverwaltung und vertritt die Anwohner. Bei wichtigen Entscheidungen, die die ganze Stadt betreffen, hat der Senat stets die Möglichkeit, die entsprechende Angelegenheit an sich zu ziehen. Die Bezirksversammlung verabschiedet zwar keine Gesetze für die Hansestadt, kümmert sich aber um die Umsetzung und kann mit ihren Stellungnahmen unter Umständen ein Umlenken einleiten.

Über 20 Jahre Immobilien in Hamburg

Denken sie über den Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses nach?

Wir beraten Sie hinsichtlich der Entscheidung, eine Immobilie zu halten oder die hohen Marktpreise zu nutzen und Ihr Mehrfamilienhaus zu verkaufen.

Diskret und erfolgreich!

Seit mehr als 20 Jahren verkaufen wir Mehrfamilienhäuser in Eimsbüttel, Eppendorf, Altona, St. Pauli, Barmbek, Wandsbek, Harvestehude sowie im Hamburger Umland.

Verlässlichkeit und Engagement

Die Vermittlung von Immobilien ist seit über 20 Jahren unser Kerngeschäft und wir haben Freude an dieser Herausforderung.

Ihr LEIPE IMMOBILIEN – Team



Schlüterstraße 14
20146 HH-Rotherbaum

LEIPE
IMMOBILIEN · IVD

Tel. 040 - 41 42 93 60
www.leipe-immobilien.de





Otto Ernst Carl Gauger – Stiftung

Wenn das Geld knapp ist

Finanzielle Hilfe im Alter

Die vom Grundeigentümer-Verband betreute Gauger-Stiftung unterstützt bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf verschiedene Arten.

Welche Fördermöglichkeiten bietet die Stiftung?

Hier ein Überblick:

- eine jährliche Zuwendung, die sogenannte Weihnachtszuwendung
- Übernahme der Mitgliedsbeiträge für den Grundeigentümer-Verband
- Förderung bei notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen
- Förderung bei altengerechtem Umbau

Unter welchen Voraussetzungen kommen Senioren für eine Förderung infrage?

Informationen zu Unterstützungsmöglichkeiten durch die Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung erhalten Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter 040 - 30 96 72-56/-70.

- Sie sind Hamburger Grundeigentümer
- Sie haben das 61. Lebensjahr überschritten
- das jährliche Bruttoeinkommen übersteigt 24.540 Euro bei Einzelpersonen beziehungsweise 39.744 bei Paaren nicht
- Das Immobilieneigentum

besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung

Anträge auf Unterstützung können formlos gestellt werden, setzen Sie sich gerne telefonisch mit uns in Verbindung, um zu erfragen, welche Unterlagen erforderlich sind.

EINLADUNG ZUM VORTRAGSABEND

„Familienerbstück Zinshaus: Rendite generationenübergreifend sichern“



MOLL & MOLL
ZINSHAUS GMBH

Zinshäuser sind eine langfristige Investition, von der mehrere Generationen profitieren sollen. Die Übergabe an die Erben ist jedoch eine komplexe Angelegenheit: Die rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig, die deutschen Steuergesetze für Laien oft schwer verständlich und der Werterhalt durch Instandhaltung und Sanierung eine langfristige Managementaufgabe.

Wir möchten Immobilien-Eigentümer bei dieser Herausforderung unterstützen und laden Sie deshalb herzlich zu unserem Vortragsabend ein. Egal ob Vererben, Gesellschaftsgründung, Nießbrauch oder Vermögensübertragung – Unsere Experten informieren, wie Sie den Generationenwechsel aus steuerrechtlicher und notarieller Sicht bestmöglich gestalten.

Die Referenten:

Oliver Moll, Inhaber und Geschäftsführer Moll & Moll Zinshaus
Dr. Wolfram Radke, Notar im Notariat am Gänsemarkt
Frank Lange, Steuerberater bei DSP Dr. Schmitz und Partner Nachfolger

Zeit und Ort:

Mittwoch, den 05.06.2019, um 16:00 Uhr
im Hamburg Marriott Hotel

Teilnahmegebühr:

38 Euro pro Person
(inkl. Getränke und Kleinigkeiten für den Appetit)

Sie haben Interesse?

Dann melden Sie sich jetzt an:
veranstaltung@mollundmoll.de
oder telefonisch unter 040 226 341 930

Moll & Moll Zinshaus GmbH, Hermannstraße 46, 20095 Hamburg | www.mollundmoll.de

Forschungsprojekt

Hamburger Mietpreis-Befragung

Das Center for Real Estate Studies (CRES) untersucht zum vierten Mal im Auftrag der wohnungswirtschaftlichen Verbände den Hamburger Mietwohnungsmarkt

Für die Versachlichung der gegenwärtigen Diskussion zum Hamburger Mietenmarkt untersucht das Center for Real Estate Studies (CRES) der Steinbeis-Hochschule Berlin unter der akademischen Leitung von Prof. Dr. Heinz Rehkugler und Prof. Dr. Marco Wölfe nach 2012, 2013 und 2016 auch im Jahr 2019 den Hamburger Mietwohnungsmarkt. Die Studie erfolgt im Auftrag der wohnungswirtschaftlichen Verbände Hamburgs und wird in 2019 auf ein noch breiteres Fundament gestellt. Alle wohnungswirtschaftlichen Verbände sind wieder dabei. Das CRES benötigt Ihre Mithilfe und bittet Sie die aktuellen Mieten und Angaben aus Ihrem Bestand für den Referenzmonat April 2019 (Stichtag 1. April) zur Verfügung zu stellen. Eine Übermittlung von (Mieter)listen bis zum 27. Mai 2019 im Excelformat sollte aus allen Verwaltungsprogrammen problemlos möglich sein. Eine Liste, welche Daten enthalten sein sollten, finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de

Was passiert mit den (Mieter)listen?

Je nach Verwalterprogramm können Sie objekt- beziehungsweise mieterbezogene Listen in eine Exceltabelle exportieren. Löschen Sie aus den Mieterlisten den Namen des Mieters und andere personalisierte Angaben zur Wohnung (zum Beispiel „EG rechts“ oder Mieternummer). Lediglich die Zuordnung der Objektmieten zu einem Stadtteil ist – durch die Angabe der Straße und Postleitzahl und ggf. Hausnummer oder des Stadtteils – erforderlich. Sollten Sie wünschen, dass das CRES die Anonymisierung der Mieterlisten für Sie vornimmt, geben Sie uns bitte Bescheid. (Die zugesandten Listen werden nach Eingabe der für die Studie maßgeblichen Daten vernichtet/gelöscht.)

Wohin sende ich die (Mieter)listen?

Die (Mieter)listen für den Referenzmonat April 2019 senden Sie bitte als Excel-Tabelle bis zum 27. Mai 2019 an das CRES. Die Adresse lautet wie folgt: hamburg@steinbeis-cres.de

An wen kann ich mich bei Fragen wenden?

Bei Rückfragen steht Ihnen das CRES jederzeit zur Verfügung: Stephanie Zwick, Telefon: (0761) 20755-28

Was für eine Institution ist das Center for Real Estate Studies (CRES)?

Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der

führenden Institute für duale und berufsintegrierte Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) gegründet.

Neben berufsintegrierten sowie dualen Studiengängen zum Bachelor im Bereich Immobilienwirtschaft, wird ein berufsintegriertes Masterstudium angeboten. Einen weiteren Schwerpunkt des CRES stellt die wissenschaftliche Forschung dar. Aktuelle praxisrelevante Fragestellungen werden hier mit wissenschaftlichen Methoden und Instrumenten untersucht, um einerseits neue Erkenntnisse in die Praxis zu transferieren und andererseits die Inhalte der Studienprogramme immer aktuell zu halten und weiter zu entwickeln. Mehr Informationen finden Sie unter:

www.steinbeis-cres.de



Der schnellste Draht zu Fachbetrieben in Ihrer Nähe: www.eghh.de

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Nähe? Auf www.eghh.de finden Sie unter „Fachbetriebssuche“ alle Unternehmen verschiedener Fachrichtungen. Einfach Fachbereich wählen, die Postleitzahl eingeben und über die Kartenansicht den Fachbetrieb in Ihrer Nähe aussuchen.



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Hintergrund

Vergleichsmiete und Mietspiegel

Einheitliche Standards für Mietspiegel werden angestrebt

Union und SPD haben im Koalitionsvertrag sowie anlässlich des Wohngipfels eine Reform des Mietspiegelrechts vereinbart. Dabei sollen unter anderem einheitliche Standards für die Erstellung festgelegt, der Bindungszeitraum von zwei auf drei und der Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre verlängert sowie die Rechtsfolgenseite verschärft werden. Nun nimmt das Vorhaben langsam konkrete Formen an. Ein Fachgespräch im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz war für uns Anlass, einen Überblick über die wichtigsten Fachbegriffe rund um Mietspiegel zu schaffen:

Ortsübliche Vergleichsmiete

Sie wird aus den Mieten, die in der Gemeinde in den letzten vier Jahren (= Betrachtungszeitraum) für vergleichbaren Wohnraum vereinbart oder angepasst wurden, gebildet. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete können ein Mietspiegel, eine Mietdatenbank, ein Sachverständigengutachten oder drei Vergleichswohnungen herangezogen werden. Dabei fließen sowohl Neuvertrags als auch die innerhalb des vierjährigen Zeitraums geänderten Bestandsmieten ein.

Ob ein Wohnraum vergleichbar ist, richtet sich nach der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Nicht in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen werden Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus beziehungsweise die der Sozialpreisbindung unterliegen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in diversen Zusammenhängen angewandt:

- Dort, wo die Mietpreisbremse für Wohnraum gilt, bildet die ortsübliche Vergleichsmiete den Maßstab für die Höhe des Mietpreises bei Neuvermietungen. Er darf nicht mehr als zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, soweit kein gesetzlicher Ausnahmetatbestand vorliegt (§ 556 d Abs. 1 BGB).
- Rügt der Mieter die Miethöhe, muss sich der Vermieter über die Berechnung erklären.
- Ferner bildet die ortsübliche Vergleichsmiete die Grenze, um die Miete an die allgemeine Mietpreissteigerung anzupassen (§§ 557, 558 Abs. 1 BGB): Mit Zustimmung des Mieters kann der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben, wenn die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung eintreten soll, mindestens 15 Monate unverändert war und die sogenannte Kappungsgrenze eingehalten wird.
- Die ortsübliche Vergleichsmiete ist für den Ordnungswidrigkeitstatbestand der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) relevant. Sie liegt dann vor, wenn vorsätzlich oder fahrlässig die ortsübliche Vergleichsmiete um 20 Prozent überschritten und zugleich ein „geringes Wohnungsangebot ausgenutzt“ wird.

Mietspiegel

Sie können für das Gebiet einer Gemeinde, mehrere Gemeinden oder auch nur für einen Teil einer Gemeinde erstellt werden, um für diese Region die ortsübliche Vergleichsmiete auszuweisen. Eine Pflicht zur Erstellung von Mietspiegeln besteht nicht. Die einem Mietspiegel zugrunde liegenden Datensätze müssen aktuell sein, den mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkt repräsentativ ab-

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

Ihr Spezialist für den Verkauf und die Verwaltung von Zinshäusern, Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Hamburg

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



Hermannstraße 16 · 20095 Hamburg · Telefon: 32 54 32 – 0 · Telefax: 32 54 32 32
www.dr-campe-immobilien.de · info@dr-campe-immobilien.de
ivd – VHH – VEEK



decken, den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen und über eine Zufallsstichprobe anhand von Mieter- oder Vermieterbefragungen gewonnen werden. In den Datensatz fließen nur Mieten ein, die in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag der Datenerhebung neu vereinbart oder geändert wurden und deren Miethöhe weder durch Gesetz noch eine Förderzusage festgelegt ist. Nach ihrer Erstellungsweise werden einfache und qualifizierte Mietspiegel unterschieden.

Einfache Mietspiegel werden entweder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt. Die Beteiligten bringen ihre unterschiedlichen Erfahrungen und die im Rahmen ihrer alltäglichen Geschäftspraxis zum lokalen Wohnungsmarkt erstellten Datensätze in den Mietspiegel ein. Die gemeinsame Erstellung bürgt für die Richtigkeit und Ausgewogenheit der Ergebnisse. Zur Erstellung wird vielfach die Tabellenmethode angewandt. Dabei werden Mittelwerte für bestimmte Wohnungstypen gebildet. Um den einfachen Mietspiegel kontinuierlich an die Marktentwicklung anzupassen, ist er alle zwei Jahre zu überarbeiten. Einfache Mietspiegel werden vor Gericht im Rahmen der freien richterlichen Beweiswürdigung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung genutzt, insbesondere neben einem Sachverständigen-gutachten.

Qualifizierte Mietspiegel müssen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt sein. Bei der Erstellung kommt neben der Tabellenmethode auch die Regressionsmethode zum Einsatz. Dabei wird ein deutlich geringerer Datensatz mittels komplizierter statistischer Verfahren ausgewertet. Auch qualifizierte Mietspiegel müssen alle zwei Jahre an die Marktentwick-

lung angepasst und darüber hinaus alle vier Jahre (= Bindungszeitraum) neu erstellt werden. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird hingegen gesetzlich vermutet, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung wiedergibt. Will man diese Vermutung widerlegen, ist der gesamte Mietspiegel und seine Wissenschaftlichkeit anzugreifen. Auch kommt dem qualifizierten Mietspiegel eine besondere Bedeutung bei der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete zu. So ist auf dessen Angaben im Begründungsschreiben stets hinzuweisen, auch wenn die Miete auf ein anderes Begründungsmittel (zum Beispiel drei Vergleichswohnungen) gestützt wird.

Dr. Helena Klinger
www.hausundgrund.de

Immobilienverwaltung mit Tradition

Wir sind eine Immobilienverwaltung die im Großraum Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein tätig ist und ausschließlich Grundstücksverwaltungen durchführt. Sie können gern auf unserer Homepage www.dr-schroeder.de die unten aufgeführten Fachartikel und Kundenzeitungen einsehen (Downloads). Gern stehen wir Ihnen auch mit gedruckten Exemplaren zur Verfügung.

Sonderdrucke in ausführlichen Ausarbeitungen zu vielen Themen, beispielsweise:

- Die Eigentumswohnung
- Der Verwaltungsbeirat
- Immobilien erben
- Rauchmelder
- Schaden durch Schimmel
- Die Eigentümerversammlung
- Der Energieausweis
- Die Ferienwohnung
- Immobilienkauf auf Rentenbasis

Kundenzeitungen der letzten zehn Jahre.



Tel. 040-523 05 90

www.dr-schroeder.de · E-Mail: info@dr-schroeder.de

Neuer Vorschlag von Haus & Grund

Energetische Modernisierung steuerlich fördern

Klimaziele erfordern noch weitere Anstrengungen

Priate Immobilieneigentümer haben in den vergangenen Jahren erheblich dazu beigetragen, die CO₂-Bilanz zu verbessern. Dennoch: Nach dem Klimaschutzbericht 2018 wird Deutschland sein Klimaziel für das Jahr 2020 – eine Verringerung der Treibhausgase um 40 Prozent gegenüber 1990 – um acht Prozent und damit deutlich verfehlen. Haus & Grund Deutschland hat nun einen Vorschlag erarbeitet, wie Eigentümer motiviert werden können, noch mehr zu tun. Erfolgen soll dies durch eine gezielte steuerliche Förderung energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Wege einer Sonderabschreibung.

Der Vorschlag sieht vor, in Anlehnung an die erhöhte (degressive) Abschreibungsmöglichkeit für denkmalgeschützte Immobilien, eine Abschreibung von Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand zu ermöglichen.

Stufenmodell zur Abschreibung

Der Begriff der energetischen Modernisierung soll sich dabei am mietrechtlichen Verständnis orientieren. Dort wird energetische Modernisierung als „bauliche Veränderung, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird“, definiert. Die dazu bisher entwickelte Abgrenzungspraxis ließe sich auch auf den

steuerlichen Bereich übertragen. Statt der üblichen linearen Abschreibung von zwei Prozent über 50 Jahre sollen im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu neun Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur energetischen Modernisierung des Gebäudes dienen, absetzbar sein. Die Maßnahme wäre dann innerhalb von zwölf Jahren abgeschrieben. Der Nachweis gegenüber dem Finanzamt könnte beispielsweise durch entsprechend gestaltete und aufgeteilte Handwerkerrechnungen geführt werden.

Ergänzung der bisherigen Förderinstrumente

Die bislang vorhandenen Fördermöglichkeiten für private Kleinvermieter sind gering. Sie beschränken sich zumeist auf den Bereich der Darlehensförderung einzelner Maßnahmen. Diese Art der Förderung ist in Niedrig zinsphasen wirtschaftlich wenig attraktiv und zudem oft mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden.

Sibylle Barent

www.hausundgrund.de

Absage an AfA

Die geplante steuerliche Förderung für die Neuschaffung von Wohnraum wird es wohl vorerst nicht geben. Der Bundesrat hat einen entsprechenden Gesetzentwurf des Bundestages zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus kurzfristig von der Tagesordnung für seine Sitzung vom 15. März 2019 heruntergenommen. Es wird derzeit nicht erwartet, dass dieser Entwurf in absehbarer Zeit umgesetzt wird. Der Bundestag hatte das Gesetz bereits am 29. November 2018 verabschiedet.

Es sah eine Sonderabschreibung vor, um den Bau neuer Mietwohnungen anzuregen. Kosten für neu geschaffenen oder erworbenen Wohnraum sollten in den ersten vier Jahren nach der Fertigstellung neben der normalen linearen Abschreibung von zwei Prozent jährlich in Höhe von fünf Prozent pro Jahr

abgeschrieben werden können. Voraussetzung sollte sein, dass die Baukosten je Quadratmeter 3.000 Euro nicht übersteigen und die Immobilie mindestens zehn Jahre lang vermietet wird. Bemessungsgrundlage waren die Anschaffungsbeziehungsweise Herstellungskosten bis maximal 2.000 Euro. Die Regelung sollte für Bauanträge oder Bauanzeigen gelten, die zwischen dem 31. August 2018 und 1. Januar 2022 gestellt wurden oder werden.

Der Bundesrat bemängelte die fehlende Begrenzung der Miethöhe im Gesetz sowie die Begrenzung der Herstellungs- und Anschaffungskosten in Höhe von 3.000 Euro pro Quadratmeter. Letztere war auch ein Kritikpunkt von Haus & Grund Deutschland in der Anhörung des Finanzausschusses Ende November 2018 gewesen.

Wohngeld und Lastenzuschuss

Leistungen werden angehoben und dynamisiert

Eine Anpassung an die jährliche Preis- und Lohnentwicklung wird angestrebt

Das Wohngeld als staatlicher Mietzuschuss für Mieter oder als Lastenzuschuss für selbstnutzende Eigentümer soll helfen, die Wohnkostenbelastung der Haushalte zu senken. Nun plant die Bundesregierung eine Reform: Reichweite und Höhe des Wohngeldes sollen erhöht werden. Auch die lokalen Höchstsätze werden überarbeitet und regional gestaffelt angehoben.

Geplant ist auch die von Haus & Grund, Wohnungswirtschaft, Sozialverbänden und Mieterbund seit langem geforderte Dynamisierung des Wohngeldes. Es soll künftig regelmäßig und automatisch an die jährliche Preis- und Lohnentwicklung angepasst werden.

Die zurückliegenden Wohngeldreformen kamen in unregelmäßigen und großen Zeitabständen – zuletzt 1990,

2001, 2009 und 2016. Das stellte ein Problem vor allem für sozial schwache Haushalte, die reformabhängig zwischen einem Anspruch auf Wohngeld oder Grundsicherung wechseln müssen, dar. Dieser Wechsel zwischen den Unterstützungsformen belastete nicht nur die betroffenen Haushalte, sondern auch die Verwaltungen.

Fazit aus Sicht von Haus & Grund: Das Wohngeld ist ein wichtiger Bestandteil im Gesamtsystem der wohnungspolitischen Instrumente. Die angesichts der Wohnungsmarktsituation dringend gebotene Reform ist ein wichtiger Schritt, um das Leistungsniveau zu stärken und die Reichweite des Wohngeldes zu erhöhen. Haus & Grund Deutschland wird sich für eine Weiterentwicklung des Wohngeldes im parlamentarischen Verfahren einsetzen.



Hohe
Sofortzahlung
und lebenslanger
Nießbrauch

Jetzt
Wunschangebot
anfordern!

www.wertfaktor.de

040 / 355 282 83



C. Neuhaus,
Geschäftsführer



Ab jetzt gehen Ihre Träume aufs Haus.

Mit dem flexiblen Teilverkaufsmodell von **wertfaktor** wandeln Sie einen Teil Ihrer Immobilie in Barvermögen um. So erhalten Sie den finanziellen Spielraum, um Ihre Träume wahr werden zu lassen und **bleiben weiterhin in Ihrem Zuhause wohnen.**

wertfaktor

Das wertfaktor Prinzip



**Sofortauszahlung
Ihres Wunschbetrags**



**Alleiniger Nießbrauch:
Wohnen ohne Einschränkungen**



**Vertragssicherheit durch
notarielle Beurkundung**

„Nichts ist unnütz - es kann immer noch als schlechtes Beispiel dienen“

Häufige Irrtümer im Erbrecht

Weiter geht es mit unserem Ausflug in die Wirrungen des Erbrechts mit anderen leider weit verbreiteten Irrtümern getreu dem Motto:

Mein Ehegatte erbt sowieso alles

Wenn man darauf vertraut, droht eine böse Überraschung: Gemäß § 1931 BGB ist der überlebende Ehegatte nur dann gesetzlicher Alleinerbe, wenn es weder Verwandte erster Ordnung (Kinder und Eltern) noch zweiter Ordnung (Geschwister) noch Großeltern gibt (sehr selten). Ohne Testament erbt danach der Ehegatte nur die Hälfte zuzüglich Zugewinn. Wenn man Kinder hinterlässt, erhalten diese bei gesetzlicher Erbfolge die Hälfte. Da hilft als einfachste Lösung ein Berliner Testament, bei dem die Kinder erst nach dem Tode des Überlebenden zum Zuge kommen.

Mündliche Zusagen gelten

Immer wieder behaupten Betroffene, der Erblasser habe ihnen ein Auto, ein Sparbuch oder andere Werte versprochen. Es gibt aber – zu Recht – keine mündlichen Testamente, und als nicht zu Lebzeiten vollzogenes Schenkungsversprechen entsprechen sie nicht der notariellen Form (§ 518 BGB). Das ist also keine Frage der Beweisbarkeit – Zeugen helfen hier nicht weiter. Selbst wenn der Erblasser dies nachweislich als Wunsch auf dem Sterbebett geäußert hat, bindet es die Erben nicht.

Alle Geschenke werden angerechnet

Hat beispielsweise ein Kind vorab etwas übertragen erhalten, findet eine Anrechnung nur statt, wenn dies entweder bei der Schenkung oder testamentarisch bestimmt wird.

Den Pflichtteil kann man leicht aushebeln

Da sich der Pflichtteil nach dem Vermögen beim Tode des Erblassers richtet, wäre es einfach, durch Schenkungen den Erwerb zu minimieren. Hier hilft der Pflichtteilergänzungsanspruch, allerdings bei Schenkungen an Kinder begrenzt auf die letzten zehn Jahre und mit einer jährlichen Verringerung.

Die Lebensversicherung folgt dem Testament

Wenn man sich mit dem zunächst vorgesehenen Begünstigten ‚abgefrenndet‘ hat oder geschieden ist, reicht es nicht aus, dies im Testament zu vermerken. Die Begünstigung muss bei der Versicherung geändert werden. Weitere Besonderheiten für diesen Fall sollten in der juristischen Beratung geklärt werden.

Kinder können schon vorab Zahlungen verlangen

Immer wieder kommen Mandanten in die Beratung und möchten von ihren Eltern schon zu deren Lebzeiten etwas bekommen. Ein solches Vorauszahlungsrecht gibt es aber – sinnvollerweise – nicht.

Unterhaltungspflichten können nie vererbt werden

Doch, dies gibt es – aber nur bei Ehegattenunterhalt, und die Vorschriften sind außerordentlich kompliziert (§ 1586 b BGB).

Ein Testament bindet die Erben

Manche Erblasser möchten durchsetzen, dass das Erbe zusammenbleibt oder das Elternhaus der Familie erhalten bleibt. Ein solches Verbot einer zwangsweisen Auseinandersetzung für mehrere Jahre ist aber nicht nur deshalb nicht zu empfehlen, weil es zusammenschweißen will, was vielleicht nicht zusammengehört, sondern auch weil sich die Erben immer einvernehmlich darüber hinwegsetzen können.

Man erbt nur, wenn man zustimmt

Doch, das geht automatisch – wenn die „Ausschlagung“ nicht binnen sechs Wochen ab Kenntnis vom Erbfall notariell oder beim Nachlassgericht erklärt wird. Danach gibt es zwar noch Möglichkeiten wie die Anfechtung oder eine Beschränkung auf den Nachlass, das ist dann aber schon ziemlich kompliziert. Wer also Sorge hat, es gebe außer Schulden nichts, muss sich innerhalb der genannten Frist erkundigen und entscheiden. Und man kann auch nicht einfach leichtfertig ausschlagen und dann eine Anfechtung versuchen, wenn es doch noch etwas zu erben gibt.

Ein Berliner Testament geht immer

Viele Erblasser machen ‚einfach‘ ein Testament, in dem sie sich wechselseitig zu Alleinerben und die Kinder zu Schlusserben einsetzen – auch notariell geschieht dies immer wieder. Bei größeren Vermögen oder ungleicher Verteilung desselben ist dies erbschaftssteuerlich aber oft geradezu kontraproduktiv.

Michael Pommerening

Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach

www.rae-wandsbek.de

Fragen und Antworten

? Ich vermiete eine Eigentumswohnung, die mit einem Telefon- und Kabelanschluss ausgestattet ist. Die Mieterin kann seit einigen Tagen keine Signale mehr über diese Leitungen empfangen, da außerhalb der Mietwohnung ein Defekt in der Hausleitung vorliegt. Sie verlangt von mir die Instandsetzung, bin ich hierzu verpflichtet?

Der BGH hat geurteilt, dass der Vermieter einer Mietwohnung, die sichtbar mit einem Telefonanschluss ausgestattet ist, zur laufenden Instandhaltung und Instandsetzung auch des Leitungsnetzes außerhalb der Mieträume verpflichtet ist (BGH Urteil vom 5. Dezember 2018, VIII ZR 17/18). Der Mieter einer Wohnung kann erwarten, dass diese einen Standard aufweist, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Wohnungen entspricht. Wenn die Mietwohnung mit einer Telefonanschlussdose ausgestattet ist, umfasst der vertragsgemäße Zustand auch deren Funktionsfähigkeit. Sie sind daher zur Instandsetzung der Leitungen verpflichtet. Der Mieter darf bis zur Wiederherstellung des Anschlusses die Miete mindern.

? Mein Mieter kam abends aufgrund eines Defekts seines Wohnungstürschlosses nicht in seine Wohnung und hat einen Notdienst mit der Türöffnung beauftragt. Nun verlangt er von mir den Ausgleich der Rechnung. Hätte er mich nicht zuvor kontaktieren müssen, meine Rufnummer war ihm bekannt?

Der verschleißbedingte Defekt des Wohnungstürschlosses ist ein Mietmangel. Der Mieter kann Kostenerstattung für einen seinerseits beauftragten Schlüsselnotdienst in der Regel jedoch erst verlangen, wenn der Vermieter sich mit der Mängelbeseitigung in Verzug befindet. Hierfür ist Voraussetzung, dass der Vermieter von dem Mangel Kenntnis hat und diesen in angemessener Zeit nicht beseitigt. Nur in engen Ausnahmen ist eine Mahnung entbehrlich, wenn besondere Gründe den sofortigen Verzugseintritt rechtfertigen. Dies ist der Fall, wenn dem Mieter ein weiteres Zuwarten nicht zugemutet werden kann, weil die Mietsache in ihrem Bestand gefährdet ist oder weitere Anzeichen einer dringenden Gefahr vorliegen. Ihrem Mieter war es bei Abwägung der beiderseitigen Interessen möglich und auch zumutbar, Sie vorab telefonisch zu kontaktieren. Dies hat er unterlassen. Eine Mahnung war in Ihrem Fall nicht entbehrlich, denn Anzeichen für ein Vorliegen besonderer Gründe, die eine umgehende Beseitigung des Mangels erforderlich gemacht hätten, sind nicht bekannt. Die Mietsache war gerade nicht in ihrem

Bestand gefährdet, da die Wohnung verschlossen war. Anders läge der Fall, wenn das Schloss nicht zu verschließen wäre oder bei Gefahr im Verzug. Ihr Mieter kann daher keine Kostenerstattung von Ihnen beanspruchen, so hat auch das Amtsgericht Köln in einem gleichgelagerten Fall entschieden (AG Köln, Urteil vom 4. Dezember 2018, 205 C 305/18).

? Wie verhält es sich bei einem Schlüsselverlust des Mieters generell und speziell in dem Fall, in dem dieser Schlüssel Teil einer Hausschließanlage ist?

Grundsätzlich haftet der Mieter für einen Schlüsselverlust nur soweit ihm diesbezüglich ein Verschulden nachzuweisen ist und zudem die Gefahr besteht, dass der Schlüssel durch Dritte missbräuchlich verwendet werden kann. In den Fällen des Schlüsseldiebstahls liegt in der Regel bereits kein Verschulden des Mieters vor, so dass dieser auch nicht auf Schadensersatz haftet. Der BGH hatte in 2014 geurteilt, dass ein Schadensersatzanspruch bei dem Verlust des Schlüssels einer Schließanlage nur dann besteht, wenn der Komplettaustausch der Anlage notwendig war und die Schließanlage auch tatsächlich erneuert worden ist (BGH, Urteil vom 5. März 2014, VIII ZR 205/13). Die rein fiktive Schadensabrechnung auf Grundlage eines bloß bestehenden Gefährdungspotenzials sei unzulässig. Ein ersatzfähiger Schaden liege erst vor, wenn es infolge einer Missbrauchsgefahr auch zu einem tatsächlichen Austausch der Schließanlage gekommen sei.

? Ich habe eine Wohnung erstvermietet und möchte gerne einen Wohnungstürschlüssel für Notfälle einbehalten. Ist dies zulässig?

Der Einbehalt eines Haustürschlüssels durch den Vermieter ist ohne Zustimmung des Mieters unzulässig. Demzufolge sollte hierzu stets eine individuelle Vereinbarung mit dem Mieter getroffen werden, die Bestandteil des Mietvertrags sein sollte. Erfährt der Mieter nach Vertragschluss, dass Sie einen Schlüssel ohne seine Kenntnis einbehalten haben, hätte er ein Recht zur Kündigung. Auch könnte er alternativ ein neues Wohnungstürschloss auf Ihre Kosten einbauen lassen. Das unbefugte Begehen der Wohnung mit diesem einbehaltenen Schlüssel wäre strafbarer Hausfriedensbruch.

Seminar in Bergedorf

Was tun mit der Immobilie im Alter?

Experte der Verbraucherzentrale gibt Tipps

Der Grundeigentümerverein Bergedorf und die Verbraucherzentrale Hamburg bieten ein Seminar für Haus- und Wohnungseigentümer, die überlegen, was sie mit ihrer Immobilie im Alter tun können und welche Vorteile die verschiedenen Möglichkeiten haben. Die Ratsuchenden erhalten Tipps zu wichtigen Fragen wie:

- Soll ich meine Immobilie verkaufen?
- Welche Alternativen gibt es, wenn ich in meiner Wohnung bleiben möchte?
- Soll ich meine Immobilie altersgerecht und barrierefrei umbauen?
- Bekomme ich dafür im Bedarfsfall noch eine Finanzierung?
- Ich habe Erben/ keine Erben ... was kann ich machen?
- Ich habe eine kleine Rente und brauche einmalig/regelmäßig Geld – was tun?

Der ausgewiesene Experte Alexander Krolzik zeigt verschiedene Varianten auf, wie Interessierte mit ihrer



Foto: Rainer Sturm/pixelio.de

Immobilie im Alter umgehen können. Beispielsweise wird erläutert, wie Haus oder Wohnung zu Geld gemacht werden kann und wie trotzdem dort weiter gewohnt werden darf. Mit dem Wissen aus dem Seminar können die nächsten Schritte geplant werden, um am Ende eine Entscheidung zu treffen, die zur persönlichen Situation am besten passt.

Termin: Mittwoch, 8. Mai 2019, 18:00 bis 20:30 Uhr
Referent: Alexander Krolzik, Verbraucherzentrale Hamburg e. V., Leiter Immobilienfinanzierung, Bau- und Kaufvertrag, Jurist und Baufinanzierungsberater
Ort: Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54, Bergedorf
Kosten: 30 Euro (50 Euro für Paare), 20 Euro (30 Euro für Paare) für Mitglieder des Grundeigentümervereins zahlbar bar an der Abendkasse ab 17:30 Uhr
Anmeldung: erforderlich bis 30. April 2019 unter Tel. 040/724 72 73 oder info@grundeigentuemerverein-bergedorf.de

Grundeigentümerverein Bergedorf

Neuer Vorsitzender

Oliver Kuhlmann gewählt

Oliver Kuhlmann – Diplom-Kaufmann, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater – bekleidet ab sofort das Amt des Vorsitzenden und tritt damit die Nachfolge von Dr. Ulf Hellmann-Sieg an, der wegen umfangreicher zusätzlicher beruflicher Tätigkeiten den Vorsitz abgab, dem Verein aber weiter für baurechtliche Themen zur Seite stehen wird. Oliver Kuhlmann betreut als Partner bei BONN & PARTNER umfassend sämtliche Bereiche, in denen das Steuerrecht auf Immobilien trifft.

Der neue Vorsitzende weiß die Fachkompetenzen seiner Vorstandskollegen zu schätzen und betont, dass deren Kenntnisse ebenfalls in die Arbeit für die Mitglieder einfließen werden.



FACHLITERATUR



Steuererklärung für private Vermieter

Von Gabriele Waldau-Cheema,
1. Auflage 2019,

ISBN 978-3-86336-112-9

Wenn Sie als Vermieter Einkünfte erzielen, müssen Sie grundsätzlich eine Steuererklärung abgeben. Dieser Ratgeber unterstützt Sie dabei. So können Sie die Abgabe der Steuererklärung einfach, korrekt und schnell erledigen. Und dabei alle Steuer-Sparpotenziale nutzen.

- Wie berechnen Sie Ihr zu versteuerndes Einkommen?
- Wie können Sie durch geschickte Planung der Ausgaben Steuern sparen?
- Welche Fallstricke lauern bei einer vermieteten Ferienimmobilie?

Preis: 16,90 Euro

Sicherung und Beitreibung von Mietforderungen

Von Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-94-5
Mietrückstände bringen insbesondere den privaten Vermieter in eine bedrohliche Situation. Seine Eigenkapitaldecke reicht in den allermeisten Fällen nicht aus, um Mietforderungsausfälle abzufangen. Die Broschüre zeigt Wege aus diesem Dilemma auf. Neben vorbeugenden Maßnahmen etwa bei der Auswahl der Mieter und der Prüfung der Bonität liegt der Schwerpunkt auf der Realisierung von ausstehenden Mietforderungen.

Preis: 14,95 Euro

Erfolgreicher Haus- Verkauf von Privat oder über Makler

Von Werner Siepe, 9., überarbeitete Auflage 2010,
ISBN: 978-3-87999-052-8
Beim Verkauf kommt es vor allem auf die richtige Vorplanung sowie das geeignete Marketing an. Zu beidem finden Sie in diesem Buch viele Spe-

zialtipps. Wer sich den Verkauf von Privat an Privat aber nicht zutraut, findet darin auch Tipps für eine konstruktive Zusammenarbeit mit Immobilienmaklern. Dieses Buch zeigt Schritt für Schritt, mit zahlreichen Beispielen und praktischen Hilfen, wie Sie beim Verkauf eines Hauses, Grundstückes oder Ihrer Eigentumswohnung einen optimalen Erlös erzielen.

Preis: 14,90 Euro

Alle Bücher und
Broschüren sind im
Grundeigentümer-
Verbandshaus
erhältlich oder im
Online-Shop

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie M.

Gerade für große Familien ist die Wohnungssuche in Hamburg schwierig – das ist die Erfahrung von Frau M. und Herrn M., die seit langem intensiv auf Wohnungssuche für sich und ihre vier Kinder sind. Die Schulen des elfjährigen Sohns und der achtjährigen Tochter sind in Winterhude. Hier haben die beiden Kinder bereits viele Freunde gefunden, mit denen sie sich gerne zu Fußballspielen oder Schwimmen gehen verabreden. Entsprechend würde sich die aus dem Libanon geflohene Familie besonders über eine Wohnung im Raum Winterhude freuen, sie sind aber grundsätzlich für alle Hamburger Stadtteile offen. Herr M. spricht bereits gut Deutsch und konnte schon ein Praktikum bei einem Fahrdienst für Menschen mit Behinderung absolvieren. Aktuell besucht er einen Deutschkurs, um seine Sprachkenntnisse zu verbessern und sich für eine feste Anstellung bei dem Fahrdienst zu qualifizieren. Für die beiden kleinen Kinder warten die Eltern momentan auf einen Kindergarten- beziehungsweise Krippenplatz – auch damit Frau M. endlich einen richtigen Deutschkurs besuchen kann. Obwohl sie hierzu aufgrund der notwendigen Kinderbetreuung noch nicht die Möglichkeit hatte, kann sie sich bereits ganz gut auf Deutsch verständigen. Frau L. begleitet Familie M. seit über einem Jahr als ehrenamtliche Unterstützerin. Von der Wohnbrücke Ham-

burg hat sie sich zur Wohnungslotsin schulen lassen, um dem Sechs-Personen-Haushalt bei der Wohnungssuche und perspektivisch auch beim Ankommen in der neuen Nachbarschaft unterstützend zur Seite zu stehen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Haben Sie eine freie Wohnung ab vier Zimmern bis maximal 1.470,- Euro bruttokalt in Hamburg und würden Familie M. gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH
Tel.: 040/466 551 433
Fax: 040/466 551 435
wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de
www.wohnbruecke.de

GESCHÄFTSSTELLEN

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Öffnungs- und Beratungszeiten unter
www.grundeigentuemerverband.de

Hamburg-Altona

Ehrenbergstraße 39, 22767 Hamburg
Formularverkauf bei Steiner & Roloff
Montag bis Donnerstag 10.00 – 16.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Montag 16.30 – 17.30 Uhr
jeden ersten Montag im Monat zur selben Zeit
auch Bauberatung

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefonnummer 040-724 72 73 Fax 040-721 19 52
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr
[Persönliche Rechtsberatung \(mit vorheriger Anmeldung\)](#)
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr
[Energie- und Finanzierungsberatung:](#)
nach Terminvereinbarung

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr
[Persönliche Rechtsberatung](#)
Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag – Donnerstag 9.00 – 13.00 Uhr
Montag 14.00 – 16.00 Uhr, Dienstag und
Donnerstag 14.00 – 18.30 Uhr
[Persönliche Rechtsberatung](#)
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefonnummer 040-677 88 66 E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Internet: www.hug-rahlstedt.de
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Nach Terminvereinbarung: [Persönliche Rechtsberatung](#),
[Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,](#)
[Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation](#)

Hamburg-Sasel

Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
Telefonnummer 040-601 05 35 Fax 040-601 05 84
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)
Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und
13.00 – 17.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr
[Persönliche Rechtsberatung](#)
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Montag – Mittwoch 9.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 14.00 Uhr

Beratungen

[\(persönliche Beratungen im 6. OG\)](#)
Tel.: 040 - 30 96 72 - 0 • Fax: 040 - 32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Rechtsberatung

[\(persönlich, ohne Terminvergabe\)](#)
Montag bis Freitag 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Rechtsberatung

[\(persönlich, mit Terminvergabe\)](#)
Montag bis Freitag 8.00 – 9.00 Uhr
Montag 16.00 – 17.30 Uhr
Freitag 13.00 – 15.30

Rechtsberatung

[\(telefonisch, 040 – 30 96 72 - 0\)](#)
Montag bis Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

Bautechnische Beratung

[\(nur persönlich\)](#)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

[\(nur persönlich\)](#)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

[\(nur persönlich nach Terminvergabe\)](#)
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

[\(nur persönlich nach Terminvergabe\)](#)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

[\(nur persönlich nach Terminvergabe\)](#)
jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

[\(nur persönlich nach Terminvergabe\)](#)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

[\(nur persönlich nach Terminvergabe\)](#)
Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

Mittwoch, 8. Mai 2019 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Immobilie richtig vererben: Testament und Vollmachten“

Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Samstag, 11. Mai 2019 (11.00 Uhr)

Abfahrt Hotel Panorama, Moorfleeter Straße

Spargelessen „satt“

Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt

Fahrt zum Spargelessen im Gasthaus Schmidt in Groß Hesebeck, anschließend Besichtigung Kloster Medingen mit Kaffeetrinken. Preis pro Person 30 Euro für Mitglieder und deren Angehörige beziehungsweise 33 Euro für Nichtmitglieder und Gäste. Anmeldung erforderlich.

Mittwoch, 15. Mai 2019 (14.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19

Energieberatung

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBau-Zentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Mittwoch, 15. Mai 2019 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Ärger mit Handwerkern vermeiden“

Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt

Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Donnerstag, 16. Mai 2019 (10.00 Uhr)

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

Bautechnische Beratung

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr. Info unter Tel. 040/77 41 44.

Dienstag, 21. Mai 2019 (18.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, Glockengießerwall 19, 7. OG

„Auswirkungen der neuen Mietpreisbremse auf Mieterhöhungen bei Modernisierungsmaßnahmen – Was ist zu beachten?“

Grundeigentümerverein von Rotherbaum-Harvestehude Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Samstag, 25. Mai 2019 (9.30 Uhr)

Restaurant VLET, Jungfernstieg 7, 20099 Hamburg

„Rosenstadt Eutin“

Grundeigentümerverein Stellingen-Langenhof

129. Stiftungsfest als Tagesausflug; mit Busfahrt, Schlossbesichtigung, Mittagessen, Schifffahrt sowie Kaffee und Kuchen. Anmeldung unter Tel. 540 27 59. Kosten: 48,50 Euro für Mitglieder und 51 Euro für Gäste.

Sonntag, 26. Mai 2019 (8.30 Uhr)

Abfahrt Schnelsen: Wählingsallee, Niendorf: Busbahnhof,

Lokstedt: Siemersplatz

„Schwerin“

Grundeigentümer-Verein Lokstedt-Niendorf-Schnelsen

61. Gesellschaftsfahrt. Preis für Mitglieder 40 Euro, für Gäste 45 Euro, inkl. Busfahrt, Brunch, Inselfahrt und Abendessen. Kartenverkauf 30. April bis 16. Mai in folgenden Geschäftsstellen: Lokstedt: MW Immobilien, Siemersplatz 5, Niendorf und Schnelsen: Büro der Fa. Richard Maier, Tibarg 32 b.

Samstag, 8. Juni 2019 (9.30 Uhr)

Abfahrt Busbahnhof Rahlstedt, Amtsstraße

„Spargel: Anbau, Stechen, Speisen und Rundfahrt über den Ratzeburger See“

Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt

Ausfahrt. Reservierung unter Tel. 677 88 66, Kosten inklusive Spargelbuffet sowie Kaffee und Kuchen 71 Euro pro Person.

Donnerstag, 13. Juni 2019 (10.00 Uhr)

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

Bautechnische Beratung

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr. Info unter Tel. 040/77 41 44.

Samstag, 15. Juni 2019 (8.30 Uhr)

Abfahrt Ehrenbergstraße 39

„Celle – Sommerausfahrt 2019“

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Altona und Elbvororte

Mit Stadtbahnrundfahrt, Spargelessen sowie Kaffee und Kuchen. Preis pro Person: 40 Euro. Kartenvorverkauf ab dem 29. April jeweils montags von 16.30 Uhr bis 17.30 Uhr in der Geschäftsstelle Ehrenbergstraße 39, Teilnehmerzahl begrenzt.

Mittwoch, 19. Juni 2019 (14.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,

Glockengießerwall 19

Energieberatung

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBau-Zentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Freitag, 5. Juli 2019 (11.15 Uhr)

Abfahrt Bahnhof Harburg

„Greifvogel-Gehege Bisingen“

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Ausfahrt mit Lunchbuffet, Greifvogel-Gehege, Kaffee und Kuchen. Preis pro Person 39 Euro. Anmeldung/Bezahlung in der Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8; nähere Informationen unter Tel. 040/77 41 44.

Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten:

Die Geschäftsstelle Schweriner Straße 27 bleibt am 31. Mai geschlossen.

Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen und der Ortsvereine erfahren Sie unter www.grundeigentuemerverband.de

26. Dezember 2019 bis 3. Januar 2020

Silvesterreise mit einem Flusskreuzfahrtschiff



Begrüßen Sie das Neue Jahr in den Metropolen der nördlichen Königreiche. Rotterdam und Amsterdam dürfen natürlich genauso wenig fehlen, wie Antwerpen und das Herz Europas in Brüssel. Dazwischen besuchen Sie die gemütliche Hansestadt Nijmegen, wo sich bei gemütlichen Spaziergängen das vergangene Jahr noch einmal bestens Revue passieren lässt. An Bord der MS RHEIN SYMPHONIE bietet auf den insgesamt vier Decks Platz für 196 Passagiere. Die aufmerksame Besatzung verwöhnt Sie mit festlichen Menüs, bester Unterhaltung und freut sich, mit Ihnen das neue Jahr begrüßen zu dürfen.

Der Reisepreis beträgt in einer Zwei-Bett-Kabine auf dem Hauptdeck achtern 979,00 Euro

Oberdeck-Kabinen mit bodentiefen Panoramafenstern zum Öffnen (französischer Balkon), An- und Abreise mit der Bahn nach Köln Hbf inkl. Transfer zum/vom Schiff, PKW-Stellplatz bei Eigenanreise, Ausflugspaket mit vier Ausflügen sowie ein umfassendes Getränkepaket sind gegen Aufpreis zusätzlich buchbar.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.

Gourmetreise ins Périgord und durch das Tal der Dordogne – 13. bis 19. Oktober 2019

Kommen Sie mit uns, auf eine Reise für Genuss und Kultur, für Historisches und Gegenwart.

Land der Genüsse, Paradies für Feinschmecker, Gott gesegnetes Land – das Périgord kennt viele Titel. Von Küche und Keller, von Grotten und Höhlen, von Dörfern und Städten – Genuss pur ist garantiert! Das Périgord und Quercy sind zwei verträumte Gegenden Frankreichs in denen die Flüsse Dordogne und Lot gemächlich dahinziehen, umrahmt von zahlreichen Burgen und pittoresken Dörfern.

Unsere Reise führt Sie zu malerischen Plätzen abseits der bekannten Touristenziele auf stillen Wegen durch lichte Wälder zu den schönsten Dörfern Frankreichs: Rocamadour, der spektakulär gelegene Ort empfing als bedeutende Pilgerstätte einst Könige und Kaiser – Souillac

mit der ehemaligen Abteikirche aus dem 17. Jahrhundert – Albi mit der gewaltigen Kathedrale – Saint Cirq-Lapopie sowie die Höhlen von Paderac – Carcassonne die große Festungsstadt und noch vieles mehr.

Erleben Sie jeden Abend ein mehrgängiges Menü mit lokalen Spezialitäten in ausgewählten Spitzenrestaurants. Sind Sie live dabei wenn das größte Verkehrsflugzeug der Welt entsteht während einer Besichtigung der Airbus Werke in Toulouse.

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 2.377,00 Euro
Einzelzimmerzuschlag 632,00 Euro**

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.

Weitere geplante Reisen sind:

28.05. bis 10.06. China

12.07. bis 19.07. Kreuzfahrt Zauberhafte Welt der Fjorde

10.09. bis 14.09. Florenz

05.10. bis 15.10. Kreuzfahrt Griechische Inselwelt

Fordern Sie hierzu auch gern die ausführlichen Reisebeschreibungen an.

Kontakt

Wenn Sie Interesse an einer dieser Reisen haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 32 65 06, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

Neues aus Karlsruhe

Doch nicht „Eigentümer ohne Eigentumsrechte“

Urteil des Landgerichts München aufgehoben

Wir hatten im Novemberheft 2018 über die neue Rechtsprechung des Landgerichts München (Urteil vom 15. November 2017, 1 S 1978/16) berichtet, nach der der einzelne Wohnungseigentümer nicht mehr berechtigt sein sollte, gegen bauliche Veränderungen durch Miteigentümer gerichtlich vorzugehen. Die Kläger haben Revision zum Bundesgerichtshof (BGH) eingelegt und waren dort erfolgreich (Urteil vom 26. Oktober 2018, V ZR 328/17).

Es ging darum, dass in einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Eigentümer einer Dachgeschosswohnung im Dach umfangreich bauliche Veränderungen vorgenommen hatte, indem er fünf Dachflächenfester ohne einen legitimierenden Beschluss

der Wohnungseigentümergeinschaft eingebaut hatte. Hiergegen klagte ein Wohnungseigentümer auf Rückbau, was die Gemeinschaft zum Anlass nahm, mehrheitlich zu beschließen, dass der Rückbauanspruch von der Gemeinschaft verfolgt werden solle, was dann aber nicht erfolgte. Das Landgericht München wies die Klage als unzulässig ab, da der Kläger gar nicht prozessführungsbefugt sei. Der Rückbauanspruch führe automatisch zu einer Beseitigung des Umbaus und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Dies laufe also auf die gleiche Wirkung hinaus wie ein Schadensersatzanspruch der Gemeinschaft, die dort aber das Wahlrecht zwischen Rückbau und Geldersatz habe. Dieses Wahlrecht werde ausgehöhlt, wenn der Einzelne durch Durchsetzung des Rückbaus vollendete Tatsachen schaffen könne. Dem trat der BGH nun entgegen.

Zwar sei es richtig, dass für die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich eine alleinige Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband bestehe, dies gelte aber nicht für Unterlassungs-

und Beseitigungsansprüche. Daran ändere es auch nichts, dass eine Anspruchskonkurrenz zum Schadensersatzanspruch bestehe. Der BGH weicht ausdrücklich von seiner bisherigen Rechtsprechung dieser alleinigen originären Zuständigkeit des Verbandes für Schadensersatzansprüche ab, wenn und soweit sie in Anspruchskonkurrenz zu Beseitigungsansprüchen der Wohnungseigentümer aus dem Miteigentum am Grundstück (§ 1004 BGB) stünden.

Der BGH entscheidet sich also für eine Lösung des Konkurrenzproblems in umgekehrter Richtung als das Landgericht München. Bei wertender Betrachtung müsse die Prozessführungsbefugnis des einzelnen Wohnungseigentümers den Beseitigungsanspruch aus dem Miteigentum an dem Grundstück insgesamt umfassen, und zwar auch, soweit der Besei-

tigungsanspruch die anschließende Wiederherstellung des vorherigen Zustandes umfasse. Dafür, dass hier keine originäre (geborene) Ausübungsbefugnis des Verbandes bestehe, sondern nur eine durch Beschluss geschaffene (gekorene) Befugnis, spreche, dass andernfalls die an sich erwünschte Möglichkeit der Rechtsverfolgung des einzelnen Wohnungseigentümers erheblich beeinträchtigt wäre. Es erfolgte aber gleichwohl keine Endentscheidung des BGH, sondern eine Zurückverweisung an das Vorgericht, da dort zu klären sei, ob der Beschluss der Gemeinschaft über die Ausübung des Rückbauanspruches der Prozessführungsbefugnis des Klägers entgegenstehe.



Foto: Joe Miletzki

Till Heinisch
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Amtsgericht Bonn

Tauben gefüttert – Mietvertrag gekündigt

Wenn die Grenzen einer mietvertraglichen Nutzung überschritten werden

Eine interessante Entscheidung dazu hat das Amtsgericht Bonn am 20. April 2018, 204 C 204/17, getroffen. Beklagter in diesem Verfahren war ein Mieter, der Ende 1999 eine Wohnung vom Kläger angemietet hatte. Wie üblich war im Mietvertrag vereinbart, dass bauliche Änderungen und Einrichtungen, die ohne die Zustimmung des Vermieters errichtet worden sind, zu beseitigen sind, wenn der Vermieter dies verlangt.

Der Vermieter mahnte die Mieterin im Juni 2017 ab, weil sie auf ihrem Balkon eine aus Glasteilen bestehende Vogelvoliere errichtet hatte, in der sie acht Tauben hielt. Sie wurde außerdem aufgefordert, Stadtauben auf ihrem Balkon ab sofort nicht mehr zu füttern und die angesiedelten Ratten auf ihrem Balkon zu beseitigen. Außerdem sollte sie die Tür zum Abstellraum fachgerecht verschließen.

Die Mieterin erklärte daraufhin, dass sie Stadtauben nicht mehr füttern und das Rattenproblem beseitigen werde.

Im Juli 2017 erfolgte dann die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.

Der Kläger stützte diese auf die baulichen Veränderungen ohne seine Zustimmung und die Störung des Hausfriedens durch das Füttern von Stadtauben und die Ansiedlung von Ratten.

Da die Mieterin auch nach Abmahnung weiterhin gegen ihre mietvertraglichen Verpflichtungen verstoßen habe, weil sie die Tauben weiter gefüttert habe, sei die Kündigung begründet. Es entstünden dadurch nämlich unhygienische Zustände, Mieter und Nachbarn hätten sich massiv bei ihm beschwert.

Die Mieterin sah dies anders und war der Auffassung, dass der Vermieter nach der Abmahnung zwei bis drei Monate mit der Kündigung hätte warten müssen.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Mietverhältnis war mit der fristlosen Kündigung wirksam beendet worden.

Nach Auffassung des Gerichtes kann dabei offenbleiben, ob die Vogelvoliere eine zulässige Gestaltung des Balkons darstellt, weil die Fütterung der Stadtauben eine erhebliche Vertragsverletzung darstellt, die zur fristlosen Kündigung berechtigt.

Diese Fütterung entspricht nicht dem allgemein üblichen

Gebrauch und ist auch nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt. Die Fütterung von Tauben gilt allgemein als nicht mehr sozialadäquat, weil von diesen Tieren Verschmutzungen und Gesundheitsgefahren ausgehen, so dass die außerordentliche Kündigung begründet war, weil die Mieterin Tauben gefüttert hat und sich die dadurch bewirkten Immissionen in hygienischer und akustischer Hinsicht als erhebliche Belästigungen für andere Mieter auswirken.

Die Mieterin hat hier systematisch und permanent etwa 40 – 90 Tauben gefüttert und an die Umgebung gewöhnt, sodass es zu einer gravierenden Veränderung des vertragsgemäßen Benutzungszwecks geführt hat.

Von diesen Stadtauben geht eine erhebliche akustische Belästigung aus, was nach der Beweisaufnahme feststand. Außerdem sind die hygienischen Belästigungen aufgrund von Kotanhaftungen und Rattenbefall zu berücksichtigen. Der zu den Wohnungen gehörende Außenbereich war nicht mehr nutzbar, Taubenkot und Federn hatten den gesamten Bereich verdreckt, sodass sich auch ein gesundheitliches Problem dargestellt hat.

Dem Vermieter war es auch nicht zuzumuten, noch zwei bis drei Monate abzuwarten, ob die Mieterin ihr Verhalten ändert, weil er auch die Interessen der Nachbarn und anderen Mieter zu schützen hat, die sich beschwert hatten. Außerdem hat die Mieterin ihr Verhalten hinsichtlich der Taubenfütterung auch nach der Abmahnung nach eigenen Angaben nicht geändert.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner

www.roggelin.de

„Notwendige Sanierungsarbeiten“

Bestimmt?

Das Gesetz unterscheidet Instandhaltung, Instandsetzung, bauliche Veränderung, Modernisierung und modernisierende Instandsetzung. Alle diese Begriffe meinen etwas anderes. Den Begriff „Sanierung“ kennt das WEG nicht.

Ein Beschluss über „notwendige Sanierungsarbeiten“ ist nicht eindeutig und wäre nicht nur anfechtbar, sondern sogar nichtig (AG Hamburg-Blankenese, Urteil 11. Januar 2017, 539 C 41/15).

Auf einer Wohnungseigentümerversammlung wird mehrheitlich ein Negativbeschluss zur „Sanierung“ des Bereichs der Müllboxen gefasst. Dieser Negativbeschluss wird angefochten.

Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese hält den Beschlussantrag für unbestimmt und führt aus, dass ein entsprechender Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern nichtig wäre. Der Begriff „notwendige Sanierungsarbeiten“ ist nicht eindeutig, weil nicht erkennbar sei, ob es sich um Instandsetzungs-, Instandhaltungsmaßnahmen, bauliche Veränderungen oder um sonstige Maßnahmen handeln soll. Alle Begriffe haben einen anderen Inhalt. Der Begriff „Sanierung“ sollte deshalb nach Auffassung des AG Hamburg-Blankenese keine Anwendung finden. Auch der BGH spricht in einzelnen Entscheidungen zwar von „Sanierung“. Im Hinblick auf die deutlichen Worte des AG Hamburg-Blankenese bleibt aber dringend zu empfehlen, den Begriff „Sanierung“ in Anträgen für Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung nicht zu verwenden.

Ricarda Breiholdt

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Breiholdt Voscherau Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
www.breiholdt-voscherau.de

Ferienvermietung

Antrag stellen

Wohnraum in Hamburg darf grundsätzlich nur mit einer Genehmigung nach dem Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.

Eine Genehmigung ist nur dann regelmäßig nicht erforderlich, wenn die andere Nutzung in der Hauptwohnung des Nutzungsberechtigten stattfindet und entweder weniger als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche in Anspruch nimmt oder zeitlich so beschränkt ist, dass der Hauptzweck der Wohnnutzung gleichzeitig aufrechterhalten wird. Seit dem 1. Januar 2019 ist eine genehmigungsfreie Untervermietung auf höchstens acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres beschränkt.

Mit und ohne Genehmigungspflicht gilt: Die Ferienvermietung ist jetzt registrierungspflichtig! Mit der Registrierung erhält der Eigentümer eine sogenannten Wohnraumschutznummer. Diese ist bei jeder Werbung und jedem Angebot der Ferienwohnung anzugeben.

Mit der Einführung der Wohnraumschutznummer korrespondiert eine Pflicht sogenannter Sharing-Dienste, seit dem 1. April 2019 keine Angebote ohne eine Wohnraumschutznummer mehr zu veröffentlichen. In der Konsequenz benötigen also auch Eigentümer, die ihre Wohnung zu anderen (längerfristigen oder gewerblichen) Zwecken untervermieten und eine derartige Plattform nutzen, eine Wohnraumschutznummer. Weitere Informationen und den Link zum Antragsformular stellt für Hamburg einheitlich die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Verfügung, <https://www.hamburg.de/wohnraumschutz/11977092/wohnraumschutznummer-beantragung/>.

Dr. Kerstin Gröhn

Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Rechtsanwälte Klemm & Partner mbB
www.klemmpartner.de

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS
ALLES IN EINER HAND G m b H & C o K G g e g r . 1 9 6 3



Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller
Telefon 040 - 229 55 00 • www.buterfas.de

Eigenbedarfskündigung

Stimmungsmache mit zweifelhaften Schätzungen

Klare gesetzliche Regelungen

Wenn ein Eigentümer seine bislang vermietete Wohnung künftig für sich selbst oder nahe Angehörige benötigt, kann er Eigenbedarf anmelden. Die Grenzen, innerhalb derer eine solche Eigenbedarfskündigung möglich ist, sind gesetzlich klar geregelt, Fristen und Formalien ebenfalls. Das ändert allerdings nichts daran, dass sich der Mieter eine andere Bleibe suchen muss. Entsprechend emotional wird das Thema Eigenbedarf diskutiert.

In regelmäßigen Abständen sorgen Zeitungsmeldungen und Fernsehreportagen mit Überschriften wie „Zahl der Eigenbedarfskündigungen steigt stark an“ in der Öffentlichkeit für Empörung.

Zahlen des Mieterbundes

Die Veröffentlichungen zitieren dann in ebenso schöner Regelmäßigkeit die Zahlen des Deutschen Mieterbundes. So schätzte Geschäftsführer

Ulrich Ropertz die Zahl der Eigenbedarfskündigungen gegenüber der Aachener Zeitung und der Schwäbischen Zeitung im Oktober 2015 mit „bis zu 60.000“. Im März 2019 sprach er gegenüber der Augsburger Allgemeinen Zeitung von „bis zu 50.000“. Dass diese Zahlen gerade keinen Anstieg belegen, thematisieren die Medien nicht, der Mieterbund erst recht nicht. Auf Nachfragen führt der Mieterbund unter anderem Hochrechnungen, etwa aus der Zahl der eigenen Beratungen oder den Beteiligungen der Rechtsschutzversicherung des Deutschen Mieterbundes an Gerichtsverfahren, an.

Statistiken gibt es nicht

„Es gibt keine verlässlichen Statistiken zur Zahl der Gerichtsverfahren zu Eigenbedarfskündigungen. Die Justizstatistik ist in dieser Hinsicht sehr ungenau“, erläutert

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Ehrenvorsitzender des Deutschen Mietgerichtstages e. V. Entsprechend werden Verfahren zu Eigenbedarfskündigungen beim Statistischen Bundesamt in der nicht weiter differenzierten Kategorie „Wohnraummietsachen“ in der jährlichen Prozessstatistik geführt. Aus dieser Statistik ist allerdings zu erkennen, dass die Zahl der Verfahren zu Wohnraummietsachen seit Jahren kontinuierlich abnimmt – und zwar in erheblichem

Umfang: 2017 wurden 217.801 Streitigkeiten zu Wohnraummietsachen vor den Gerichten verhandelt – rund 18 Prozent weniger als vor vier Jahren (2013: 266.273). „Aber selbst wenn eine Statistik eine steigende Zahl an Gerichtsverfahren belegen würde, könnte man daraus nicht schlussfolgern, dass die Zahl der Eigenbedarfskündigungen zugenommen hat“, betont der Rechtswissenschaftler.

„Ich selbst erlebe solche Fälle als sehr schwierig und komplex. Wenn auf der einen Seite ein unheilbar kranker Mieter steht, der in seiner vertrauten Wohnung bleiben will, und auf der anderen Seite der Eigentümer, der seine Wohnung selbst nutzen will, dann kann es nur Verlierer geben.“

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus,
Ehrenvorsitzender des Deutschen
Mietgerichtstages e. V.

Regional sehr unterschiedliche Bedeutung

In seiner Tätigkeit als Richter am Amtsgericht Dortmund hat Prof. Börstinghaus nur selten mit Eigenbedarfskündigungen zu tun. „Wir reden hier von fünf, maximal zehn Fällen in mehr als 30 Jahren“, berichtet er. An anderen Gerichten stellt sich die Situation offenbar anders dar. „Meine Wahrnehmung ist, dass die Bereitschaft der Mieter, im Falle einer Eigenbedarfskündigung vor Gericht zu gehen und das möglicherweise auch durch mehrere Instanzen durchzuziehen, in den letzten Jahren zugenommen hat, vor allem in Ballungsgebieten, wo es schwer ist, eine alternative Wohnung zu finden. So musste der BGH in letzter Zeit auch über mehrere Fälle entscheiden, wo sehr eindeutig Eigenbedarf vorlag.“

Vorsicht bei der Kostenverteilung

Heizkostenabrechnung

Eine von den gesetzlichen Regelungen der Heizkostenverordnung abweichende Vereinbarung über eine rein verbrauchsabhängige Verteilung der Heizkosten sollten Vermieter nur in Ausnahmefällen treffen. Denn wenn in solchen Fällen keine Verbrauchserfassungsgeräte installiert sind, kann der Vermieter keine Heizkosten abrechnen. Dies hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 30. Januar 2019 (XII ZR 46/18) entschieden.

Im konkreten Fall war in einem Gewerberaummietvertrag vereinbart, dass die Verteilung der Heizkosten durch messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung erfolgen soll, die vom Vermieter installiert werden. In der Betriebskostenabrechnung machte der Vermieter dann aber Kosten für eine Heizung über Lüftung geltend, deren Verbrauch jedoch nicht gemessen wurde.

Der BGH entschied nun, dass der Mieter die Kosten nicht tragen muss. Zwar machte der Vermieter geltend, dass eine Verbrauchserfassung der über die Lüftung verteilten Wärme nur mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden

und ihm deshalb nicht zuzumuten sei. Die BGH-Richter ließen dies aber nicht gelten. Denn grundsätzlich sei die getroffene Vereinbarung einer rein verbrauchsabhängigen Heizkostenverteilung nach § 10 Heizkostenverordnung zulässig. Diese Vereinbarung könne auch nicht so ausgelegt werden, dass aufgrund der unverhältnismäßig hohen Verbrauchserfassungskosten die angefallenen Heizungskosten ausnahmsweise nach der Fläche verteilt werden dürfen. Eine von dem Wortlaut der Vereinbarung abweichende Auslegung sei nämlich nur dann möglich, wenn die Vereinbarung aufgrund einer Regelungslücke eine planwidrige Unvollständigkeit ausweise. Dies sei im konkreten Fall aber nicht gegeben. Somit durfte der Vermieter die Kosten für die Heizung über die Lüftung nicht abrechnen, da hier keine Verbräuche erfasst worden sind.

Gerold Happ

www.hausundgrund.de

Aktuelle Urteile

Maklerrecht

Was ist Vermittlungstätigkeit?

Ein Vermittlungsmakler verdient seine Provision, indem er mit dem Auftraggeber und dem potenziellen Vertragspartner verhandelt und auf letzteren einwirkt mit dem Ziel, einen zukünftigen Hauptvertrag herbeizuführen. Die Zusendung eines Exposés alleine reicht dafür nicht aus. Es stellt vielmehr nur eine an eine unbestimmte Zahl von Interessenten gerichtete Werbung für das Objekt dar. Auch die Tatsache, dass ein Makler einem Kaufinteressenten eine Besichtigung der Immobilie ermöglicht, ist noch nicht als Vermittlungstätigkeit zu betrachten (BGH, Urteil vom 21. November 2018, I ZR 10/18).

Alleinauftrag

Ein Makler, der aufgrund eines Alleinauftrags damit beauftragt ist, dem Verkäufer Kaufinteressenten für ein Grundstück nachzuweisen oder zu vermitteln, hat zahlreiche Pflichten zu erfüllen: Er darf kein Kaufangebot unzutreffend darstellen oder verschweigen, den Kontakt zu einem Interessenten nicht abreißen lassen oder auch

überhöhte Preisvorstellungen des Verkäufers nennen, um Interessenten davon abzuhalten, ein Angebot zu unterbreiten (BGH, Urteil vom 24. Januar 2019, I ZR 160/17).

Aufklärungspflichten

Ein Makler darf dem Auftraggeber keine falschen Vorstellungen vermitteln und die für den Kaufabschluss wesentlichen Auskünfte betreffend das Geschäft oder den Vertragspartner müssen richtig sein. Er darf dabei jedoch auf die Richtigkeit der Angaben des Verkäufers vertrauen und muss diese grundsätzlich nicht prüfen oder den Kaufinteressenten auf die unterlassene Prüfung hinweisen. Nur wenn die vorliegenden Informationen nach den in dem Berufsstand des Maklers vorauszusetzenden Kenntnissen ersichtlich unrichtig, unplausibel oder bedenklich einzustufen sind oder wenn sich Zweifel aufdrängen, muss der Makler den Auftraggeber über Zweifel, jedenfalls aber über die fehlende eigene Prüfung informieren (OLG Brandenburg; Urteil vom 29. Januar 2019, 6 U 65/17).

Sonnenschutz

Sonnenschirm, Sonnensegel und Markise

Die ersten warmen Frühlingstage machen Lust auf mehr. Jetzt werden die Sitzplätze im Garten oder auf dem Balkon für den Sommer vorbereitet. Unverzichtbar ist dort meist ein künstliches Beschattungssystem. Sonst werden die Außen-Orte schnell zur brütend heißen Sperrzone, sobald die Sommersonne knallt. Sie haben die Wahl zwischen Sonnenschirm, Markise und Sonnensegel. Lesen Sie auf den folgenden Seiten, welche Variante für Ihr Zuhause am besten geeignet ist und worauf Sie achten müssen.



Foto: BVRS

Sonnenschirm, Markise, Sonnensegel

Künstliche Beschattung dreimal anders

Welcher Sonnenschutz ist der richtige?

Zum Frühstück ist die Sonne ein gern gesehener Begleiter, für ein faules Viertelstündchen auf der Liege ebenfalls. Doch wer will schon beim Nachmittagskaffee brutzeln, sich beim Lesen den Schweiß von der Stirn wischen oder gar am Abend über einen Sonnenbrand klagen? Für Balkon, Terrasse oder Sitzzecke im Garten sind flexible Lösungen gefragt, die ganz nach Bedarf und Sonnenstand Schatten spenden. Sonnenschirm, Markise und Sonnensegel – alle drei Systeme haben ihre Vor- und Nachteile. Und: Alle künstlichen Schatten-spender können die Outdoor-Gestaltung bereichern.

Sonnenschirme – mobile Klassiker

Ein Sonnenschirm taucht zwar nur ein vergleichsweise kleines Plätzchen in kühlen Schatten. Dafür ist er jedoch flexibel einsetzbar. Das Angebotsspektrum ist vielfältig, die Preisspannen sind beachtlich.

Der vorhandene Platz bestimmt zunächst Größe und Konstruktionsform des Schirms. Auf einem Balkon kommt ein Schirm mit einem Durchmesser von 1,5 Metern unter. Einfache Modelle mit einem abknickbaren Mast aus beschichtetem Stahl und einem Schirm aus Polyethylen sind für unter 20 Euro zu haben. Zur Beschattung der Familientafel auf der Terrasse bieten sich größere Modelle – beispielsweise mit einem Durchmesser von vier bis fünf Metern – an. Sie verfügen in der Regel über ein Aluminium- oder auch Holzgestell. Aus Platzgründen kann neben einem Tisch ein Ampelschirm eine Überlegung wert sein. Bei ihm ist das Gestell nicht in der Mitte der Schirmung, sondern am Rand angebracht. Für einen Ampelschirm sollte man allerdings deutlich mehr als 200 Euro einplanen. Gerade bei teuren Schirmen lohnt es sich, auf eine hochwertige, langlebige Bespannung vorzugsweise aus wasserabweisendem oder wasserundurchlässigem Polyacryl Wert zu legen. Verhältnismäßig neu auf dem Markt sind Schirme mit Winddach: Bei ihnen kann der Wind durch Stoffaussparungen hindurchziehen, statt den Schirm umzureißen. Zugleich kann angestaute Wärme leicht entweichen. Je nach Modell wird der Schirm mit einem Hebel, einer Kurbel oder einem Flaschenzugsystem aufgespannt. Das kann unterschiedlich viel Muskelkraft erfordern. Zumindest beim Kauf eines teuren Schirms sollten die regelmäßigen Nutzer testen, ob der jeweilige Bedienmechanismus für sie alle gut handhabbar ist.

Schließlich geht es noch ums Design. Die Form der Schirmung – genauer gesagt die Zahl der Ecken – spielt eine nicht zu unterschätzende Rolle. Je mehr Streben, umso runder und damit gefälliger wirkt der Schirm. Bei den Farben liegen nach wie vor zeitlose, unaufdringliche Uni-Töne im Trend.

Jeder Schirm braucht einen Fuß, der stabilen Halt gibt. Auch hier gibt es reichlich Auswahl. Die einfachste Variante ist ein Kunststoffständer, der mit Wasser oder Sand befüllt werden kann. Für den Stellplatz auf der Wiese kommt ein Halter mit einem langen Rasendorn in Frage. Weit verbreitet sind kegelförmige Betonfüße. Besonders edel kommen Platten aus Edelstahl daher. Soll der Schirm ab und zu den Platz wechseln, dann dürfen Schirm und Ständer nicht zu schwer sein. Auf glatten Belägen erleichtern in den Standfuß integrierte Rollen den Transport.



Wir dichten Ihre alte Gasleitung mithilfe von schnell härtenden Dichtungsmitteln von innen

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- deutlich geringere Kosten
- schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Wandaufbrüche o.ä.
- keine nachträglichen Renovierungsarbeiten
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- gleiche Gewährleistung wie bei einer neuen Gasleitung
- bleibt im Bestandschutz
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndundSohn.de



2.020

Stunden schien in Deutschland im Jahr 2018 durchschnittlich die Sonne. In Brandenburg wurden 2.180 Sonnenstunden registriert. Hamburg markierte mit 1.895 Stunden das andere Ende der Statistik.

Quelle: statista.com



Foto: ronstik/stock.adobe.com

Sonnensegel – ideal für große Freiflächen

Man ramme mehrere Pfosten tief in den Gartenboden, nehme ein großes, stabiles Sonnensegel und spanne dies mit Seilen zwischen die Pfosten. Fertig ist ein luftig-leichtes Dach, das die störenden Sonnenstrahlen abhält und zugleich ein angenehmes Urlaubsflair vermittelt. An einem Wohn- oder Nebengebäude kann ein Sonnensegel auch fest installiert werden. Durch die Form des robusten Materials und durch die Aufhängung lassen sich spannende architektonische Akzente setzen. Einfache Modelle werden aufgerollt. Doch Automatik und Bedienkomfort gewinnen auch bei diesen Schattenspendern zunehmend an Bedeutung.

Markisen – platzsparende Allrounder

Im Garten ist oft auch genug Platz für solide, große Sonnenschirme. Auf der Terrasse und erst recht auf dem Balkon hingegen zählt meist jeder Zentimeter. Dort ist eine Markise praktischer. Sie schützt den Sitzplatz vor unerwünschten Sonnenstrahlen und auch vor allzu neugierigen Blicken der Nachbarn. Zugleich beschattet sie die Fenster und die Wand des angrenzenden Raumes, so dass dieser langsamer aufheizt. Wenn die Markise nicht benötigt wird, lässt sie sich elektrisch oder per Hand einfahren. Markisen gibt es in zahllosen Varianten. Sie unterscheiden sich vor allem in den Maßen, den Materialien und dem Ausfallwinkel, in der Einfahr- oder Aufrollmechanik sowie darin, wie Tuch und Technik vor der Witterung geschützt werden. Und darin, wo und wie die Fall- oder Gelenkarme und/oder die Konsole des Sonnenschutzdaches befestigt werden. Aus dem künftigen Platz ergeben sich zahlreiche Einschränkungen. „Vor dem Kauf einer Markise sollte man genau hinschauen, wo sie montiert werden kann. Kein Problem ist beispielsweise die Befestigung an der Unterseite eines Stahlbetonbalkons oder auch an sichtbaren Sparren eines Dachüberstandes“, erläutert Dr. Werner Weigl, zweiter Vizepräsident der Bayerischen Ingenieur-

rekammer-Bau in München. „Schwierig ist hingegen die Montage auf einer gedämmten Außenwand. Und alle Bauteile, die nicht besonders massiv ausgebildet sind – beispielsweise Geländer oder Glasplatten – kommen gar nicht in Frage. Das gilt auch für die Dachschalung. Sie ist nicht bemessen, eine solche Last zu tragen. Zudem besteht die Gefahr, dass bei der Befestigung die Abdichtung beschädigt wird.“ Je nach Situation vor Ort kommt eine Pergola-Markise in Frage: Sie steht auf mindestens zwei zusätzlichen Pfosten.

Durch die Windbeanspruchung werden in jedem Fall erhebliche Lasten eingetragen, die das Bauteil aushalten muss. „Besonders bei größeren Markisen mit einer Breite und einem Ausleger von drei oder auch vier Metern muss die Tragfähigkeit unbedingt geprüft werden“, so Ingenieur Weigl. Zwar sind Einstiegsmodelle zur Selbstmontage für wenige hundert Euro erhältlich. Doch schon aus Sicherheitsgründen sollten Eigentümer davon die Finger lassen. Ein Modell aus dem Fachhandel samt Montage durch den Fachmann ist zwar deutlich teurer, aber wegen der Sicherheit doch empfehlenswert. Und: Der Fachmann kann dann auch gleich die Antriebsautomatik einstellen, denn ohne die geht es heute kaum noch.

Bei der Auswahl des Markisentuchs steht eine Vielzahl von Farben und Mustern zur Verfügung. Auch hier liegen einfarbige Stoffe in hellen, nicht zu grellen Farben im Trend. Soll die Markise auch vor Regen schützen, ist ein wasserabweisendes Tuch notwendig.

Eva Neumann

www.hausundgrund.de

Der Gesundheit zuliebe

UV-Schutz nicht vergessen!

Das Auge kann trügen

Wie viel Helligkeit eine Markise, ein Sonnenschirm oder -segel durchlässt, können wir mit dem bloßen Auge zumindest einschätzen. Wie gut der Schattenspende vor schädlichen UV-Strahlen schützt, lässt sich nur am Etikett oder am Produktdatenblatt erkennen.

Was der Lichtschutzfaktor (LSF, englisch: Sun Protection Factor, SPF) für Sonnencreme ist, das ist der Ultraviolet Protection Factor (UPF) für Sonnenschutztextilien. Er gibt an, wie viel länger man sich unter der Markise in der Sonne aufhalten kann, ohne Hautschäden davonzutragen. Verbraucher müssen beim Kauf jedoch nicht nur den Schutzfaktor im Blick haben, sondern vor allem den angegebenen Standard. Für die UV-Schutzeigenschaften von Textilien sind vor allem drei Standards üblich, die sich in ihren Messmethoden erheblich unterscheiden: Für den australisch-neuseeländischen Standard (AS/NZS 4399:1996) und den europäischen Standard (EN 13758-1) werden die

Messungen zur Bestimmung des Schutzfaktors nur am ungedehnten, trockenen Textil im Neuzustand durchgeführt. Beim UV-Standard 801 hingegen werden die ungünstigsten Nutzungsbedingungen zugrunde gelegt und die Messungen auch am nassen, gedehnten Textil vorgenommen. Dieser Standard legt also strengere realistische Qualitätskriterien an die Materialien an und ist damit das verlässlichste der drei Siegel. Je nach Material, Farbe, Herstellungsverfahren und Zusatzausrüstung sind nach dem UV-Standard 801 UPF-Werte von bis zu 80 möglich.

Der zweite Kennwert, der in Bezug auf UV-Strahlen Beachtung verdient, ist die Lichtechtheit. Schließlich können Textilien durch UV-Einwirkung erheblich ausbleichen. Eine gute Markise oder Sonnenschirm sollte mindestens den Wert fünf (von acht möglichen) erreichen.

Eva Neumann

www.hausundgrund.de

Anzeige

Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

Es war einfach perfekt. Die Lage, die Aufteilung der Zimmer und natürlich der Preis. Dann die Ernüchterung: Der Sachverständige diagnostiziert Feuchtigkeit im Keller. Damit schien der Traum vom Eigenheim erst einmal passé. Dann aber kam der Kontakt zu den Profis von SchimmelPeter zustande und das Traumhaus konnte gerettet werden. Dass alles so einfach gehen würde, damit hatte niemand gerechnet. Der erste Kontakt lief über einen Sachverständigen von SchimmelPeter. Der Beratungstermin sowie die gesamte Ursachenforschung ist bei SchimmelPeter völlig kostenfrei. So kann der Kunde in Ruhe entscheiden, ob er das Angebot annehmen möchte. Dank der innovativen Produkte, die Schimmel-

Peter nutzt, ist keine Ausschachtung nötig und die Arbeiten verlaufen für den Kunden stressfrei. Die Männer haben gerade einmal drei Stunden gebohrt und waren schon nach nur einem Tag fertig. 25 Jahre Ruhe – garantiert. Feuchtigkeit und der daraus resultierende Schimmel bedrohen nicht nur die Bausubstanz des Hauses,

25 Jahre Ruhe – garantiert.

sondern auch die Gesundheit seiner Bewohner. Die Fachmänner von SchimmelPeter nutzen verschiedene Verfahren, die sich seit über 40 Jahren bewährt haben. SchimmelPeter erklärt: „Wir garantieren eine bauphysikalisch korrekte und dauerhafte Austrocknung.“ Das Mauerwerk erhält seine natürliche Fähigkeit zur Wärmedämmung zurück. Die Verfahren funktionieren sogar bei besonders starker Durchfeuchtung. Sie sind langlebig und gesundheitlich unbedenklich. SchimmelPeter ist von seinen Produkten so überzeugt, dass sie darauf bis zu 25 Jahre Garantie geben. Wer ist

SchimmelPeter? Der Firmenname SchimmelPeter macht neugierig, wurde aber keineswegs einzig zu diesem Zweck gewählt. Wir haben uns für den bekannten deutschen Namen „Peter“ entschieden, weil dieser verkörpert, wofür wir stehen, Innovation und Qualität aus Deutschland. Schimmel musste natürlich auch noch in den Namen, so dass jeder gleich darauf kommen kann, dass wir in der Feuchte- und Schimmelsanierung tätig sind. SchimmelPeter ist ein Verbund



Ihre saubere und dauerhafte Lösung. Foto: schimmelpeter

verschiedener Abdichtungsfirmen aus ganz Deutschland. Besonderheit: Alle Mitglieder haben einen Ehrenkodex unterschrieben, dieser beinhaltet u.a. die für den Kunden stets kostenfreie Ursachenforschung sowie die Verpflichtung aller Mitglieder und deren Mitarbeiter regelmäßige Weiterbildungen zu besuchen. Dazu kommen weitere Punkte, die heutzutage leider nicht immer selbstverständlich sind. Wenn ein Fachmann von SchimmelPeter vor Ihrer Tür steht, hat er immer einen Staubsauger dabei, denn wir verlassen die Baustelle so, wie wir sie vorgefunden haben. Ehrensache.

SchimmelPeter

Abdichtungstechnik Fischer

Hauströckenlegung

- Horizontal & Vertikalsperren
- Schimmelbeseitigung

Kostenlose Schadensanalyse im ganzen Großraum Hamburg

Ziegeleiweg 11, 19057 Schwerin

Tel. 0385/48597882

E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.gmbh

www.schimmelpeter.gmbh

Wichtiges Extra

Schutz vor zu starkem Wind

Technische Hilfe verhindert Schäden

Der größte Feind der Markise ist der Wind. Wird die Markise nicht rechtzeitig vor dem Sturm eingefahren, dann kann es passieren, dass eine heftige Böe das Tuch zerfetzt oder die Konstruktion beschädigt. Für Abwesenheitszeiten oder auch für plötzlich aufziehende Unwetter sind Eigentümer mit einem Windwächter auf der sicheren Seite.

Windwächter werden von einer Vielzahl der Markisenhersteller angeboten. Das Prinzip ist bei ihnen allen ähnlich: Am Markisenausfallprofil, an der Fassade oder auch an einem Dachvorsprung wird ein Sensor oder ein Windrad montiert. Es gibt sowohl kabelgebundene als auch mit Batterie und/oder Solarmodul betriebene Windwächter. Das Gerät misst kontinuierlich die durch Wind entstehenden Schwingungen oder auch die Windgeschwindigkeit. Sobald ein individuell am Steuergerät eingestellter Schwellwert überschritten ist, sendet der Sensor per Funk ein Signal an den in der Markisensteuerung integrierten

Funkempfänger. Der leitet einen entsprechenden Befehl an den Antrieb weiter. Die Markise wird zum Schutz hochgefahren oder eingezogen. Weit verbreitet sind mit Lichtsensoren kombinierte Windwächter.

Wer einen sogenannten Windwächter nutzt, muss nicht ständig selbst das Wetter im Blick haben.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

Mit bisher über 100.000 erfolgreichen Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.

ISOTEC Hamburg GmbH
Donnerstr. 20, 22763 Hamburg
☎ 040 - 41 33 90 33

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HÖCHSTEM
NIVEAU!



Foto: Petra Dirscherl/pixello.de

Kabelgebundene Windwächter-Systeme sind in der Installation aufwändiger als kabellose Windwächter, die mit Batterie und/oder Solarmodul betrieben werden. Sie bieten sich daher für die Nachrüstung einer Markise, die bereits mit einem Motor ausgestattet ist, besonders an. „Allerdings verbauen die Hersteller unterschiedliche Frequenzen. Die Geräte sind damit untereinander nicht unbedingt kompatibel“, gibt Marcus Baumeister vom Technischen Kompetenzzentrum des Bundesverbandes Rollläden + Sonnenschutz zu bedenken. Er empfiehlt deshalb, bei der Wahl eines Funk-Windwächters im System des Markisenherstellers zu bleiben.

Häufiges Streitthema

Markise in der WEG

Anbringen ist dem Einzelnen nicht ohne Weiteres erlaubt



Foto: Jonathan Stutz/stock.adobe.com

des Gebäudes Sonnenschutz angebracht werden soll. Da es über Markisen häufig Streit in Eigentümergemeinschaften gibt, sind in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung oft Bestimmungen hinsichtlich ihrer Montage sowie Festlegungen bezüglich der Farbauswahl und der Art der Markise verankert.

Tipp: Fällt die Einigung in der Eigentümergemeinschaft schwer, können ein oder mehrere Sonnenschirme eine

Lösung sein. Sie verändern nichts am Gemeinschaftseigentum und gehören zur Nutzung der Immobilie dazu.

Das Anbringen einer Markise ist eine bauliche Veränderung am Gebäude. Da sich durch sie der optische Gesamteindruck der Wohnanlage ändert, sind alle Eigentümer betroffen.

Also müssen in der Regel auch alle Eigentümer zustimmen, wenn ein einzelner eine Markise montieren will. Soll hingegen die gesamte Wohnanlage mit Markisen ausgestattet werden, so kann dies als Modernisierung mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden. Eine solche Mehrheit reicht auch aus, wenn nur auf einer Seite


 **Zaunteam**
Zäune | Tore | Sichtschutz

- fachgerechte Montage
- kompetenter Service
- größte Auswahl

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

Gerhard Engel GmbH + Co. KG
Kiebitzhörn 32, 22885 Barsbüttel
Telefon: 040 / 670 10 15
info@engel-wasser.de
www.engel-wasser.de



**Reparatur und Erneuerung von
Wasser- und Abwasserleitungen.
Trinkwasser- und Sielanschlüsse,
grabenlose Rohrverlegungen.
Sanierung von Drainageleitungen
und Kellerabdichtungen.**

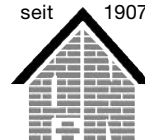
Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücks-
entwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg

 **HANSA-GLASBAU**
**GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR** Verlegung + Verkauf

Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg

Tel. 040/690 52 54 • Fax 040/691 62 60

Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

BAUBETRIEB
seit 1907

solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN**Ausführung sämtlicher Bauarbeiten**

Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg

Tel. 040/6905253, Fax 040/6916260

Internet: www.pentzin-naegeler.de

E-Mail: info@pentzin.de

 **HAUSTECHNIK**
GMBH
Beratung • Planung • Abwicklung**Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) 550 75 00****Fax (040) 550 91 71 www.bau-und-haustechnik.com**

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

E-Mobilität

Verkehrsministerium will Ausbau von Ladepunkten fördern

Um die Klimaziele im Verkehr zu erreichen, will Verkehrsminister Andreas Scheuer (CSU) den Ausbau der nicht öffentlichen Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge massiv fördern: Der Ausbau einer privaten oder gewerblichen Ladestation soll mit bis zu 3.000 Euro, der einer Schnellladestation mit bis zu 30.000 Euro bezuschusst werden. Im Haushalt 2020 soll eine Milliarde Euro zusätzlich bereitgestellt werden. Das Ministerium geht davon aus, dass die Besitzer ihre E-Autos zwischen 75 und 85 Prozent zu Hause oder am Arbeitsplatz laden. Die noch spärliche Versorgung mit Ladestationen sei ein großes Hemmnis für die Ausbreitung von E-Mobilität. Laut Kraftfahrtbundesamt waren zum Jahreswechsel unter den insgesamt 57,3 Millionen zugelassenen Kraftfahrzeugen 83.174 Elektroautos und 431.400 Hybridautos. Zum selben Zeitpunkt gab es nach Angaben des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) deutschlandweit rund 16.000 öffentliche Ladepunkte; zwölf Prozent davon waren Schnelllader.

„Wir wollen den Bürgerinnen und Bürgern Ladepunkte und deren Einbau in der eigenen Garage zur Hälfte fördern. Dafür brauchen wir sofort eine Milliarde Euro. Damit lösen wir endlich das Henne-Ei-Problem und nehmen die letzten Bedenken in Bezug auf E-Autos.“

Bundesverkehrsminister Andreas Scheuer, CSU

Haus & Grund begrüßt den Vorstoß des Ministers, weist jedoch darauf hin, dass das Förderprogramm alleine nicht ausreichen wird, um mehr E-Autos auf die Straßen zu bringen. Entscheidend ist vor allem die Anpassung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Zudem muss geregelt werden, wie Vermieter den Strom unbürokratisch abrechnen können. Darüber hinaus sind elementare technische Fragen wie die Kapazität des öffentlichen Stromnetzes und der Versorgung im Haus zu klären.

Holz- und Kohleöfen

Geplante Neuregelung für Schornsteine ist vom Tisch

Verschärfte Anforderungen verhindert

Das Bundeskabinett hat den Antrag des Bundesrates zur Änderung der 1. Bundesimmissionschutzverordnung abgelehnt. Darin waren unter anderem verschärfte Anforderungen an Austrittsöffnungen für Kamine, Pelletheizungen und andere kleine Feuerungsanlagen für Festbrennstoffe vorgesehen. So sollte die Austrittsöffnung firstnah angeordnet sein und den First um 40 Zentimeter überragen.

Ziel des Änderungsantrags war, Störungen in der Nachbarschaft durch erhöhte Rauch- und Immissionsbelastung zu vermeiden.

Haus & Grund sowie zahlreiche Branchenverbände hatten Front gegen die Verschärfung und die damit verbundenen Belastungen und Einschränkungen für private Eigentümer gemacht.

125 Jahre Stromnetz

Schritt für Schritt: Einbau digitaler Stromzähler

Mit langjähriger Erfahrung und Kompetenz im Messstellenbetrieb setzen wir von Stromnetz Hamburg die Modernisierung der Zählerinfrastruktur in der Hansestadt um.

Je nach Stromverbrauch oder -erzeugung werden alle Hamburgerinnen und Hamburger entweder mit einer modernen Messeinrichtung oder einem intelligenten Messsystem ausgestattet.

Als grundzuständiger Messstellenbetreiber ist es unsere Aufgabe bis 2032 flächendeckend rund 1,1 Millionen digitale Stromzähler in Hamburg zu installieren. Ob in Wohn- oder Geschäftshäusern: Unsere Mitarbeiter und Dienstleister sind im gesamten Hamburger Stadtgebiet unterwegs.

Mit langjähriger Erfahrung sorgen unsere Monteure für den sicheren Einbau und die regelmäßige Wartung der Zähler. Neben dem sicheren Betrieb ist es gemäß Messstellenbetriebsgesetz unsere Aufgabe, eine reibungslose Montage und Messung zu garantieren.

Wo werden die neuen Zähler installiert?

In Hamburg befinden sich Zählerschränke nicht nur in Treppenhäusern und Hausanschlussräumen, sondern häufig auch in nicht frei zugänglichen Räumen wie Haus- oder Wohnungsfluren oder in verschlossenen Kellerräumen. Dabei stellen vor allem der Zustand der alten Zähler sowie die Art ihrer Befestigung oftmals eine Herausforderung für die Montage dar.

Was gilt es zu beachten?

Um elektrischen Unfällen vorzubeugen, müssen unsere Monteure die jeweilige Messstelle vor Installation eines neuen digitalen Zählers prüfen. Wird dabei festgestellt, dass die Elektroinstallation nicht den technischen Anforderungen entspricht, ist eine Erneuerung oder ein Umbau des Zählerschranks notwendig. Der Anschlussnehmer, in der Regel der Eigentümer der Immobilie, hat laut § 22 der Niederspannungsanschlussverordnung die dafür notwendigen Umbaukosten zu tragen. Um den Aufwand für den Anschlussnehmer möglichst gering zu halten, haben wir gemeinsam mit Herstellern von Zählerschränken an einer technischen Lösung gearbeitet, die auf den Einsatz von genormten Adapterplatten setzt. Deren Einsatz kann einen kostenintensiven Umbau von Zählerschränken ersparen. Eine Besonderheit, die nur von uns, dem grundzuständigen Messstellenbetreiber in Hamburg angeboten wird. Welche smarten Dienstleistungen sich für Grundeigentümer bei der Messung von Strom, Wasser, Wärme und Gas durch den Einsatz der neuen digitalen Zählerinfrastruktur noch ergeben können, erfahren Sie in der nächsten Ausgabe zum Thema „Multi Metering“. Weitere Informationen rund um die digitalen Stromzähler finden Sie auch auf unserer Internetseite: www.stromnetz-hamburg.de/stromzaehler.

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
GMBH

Feuchtigkeitsprobleme?
Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen
● Putz- und Mauerwerkssanierung ● Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

FEUCHTE WÄNDE? NASSER KELLER?
WIR FINDEN LÖSUNGEN! 100% SICHER!

Trockene Wände bedeuten gesundes, behagliches Wohnen.
Mit unserem Edelstahlabdichtungssystem sanieren wir erfolgreich.
Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht – 100% dicht gemacht!

SANIERUNGSTECHNIK NORD

Winklers Platz 4
22767 Hamburg
Tel. 040 / 60 77 22 333
E-Mail: sanierungen@salpeter.de

www.salpeter.de

FAHLAND GmbH Tel.: 040-25 54 68
Fax: 040-250 74 16

Fenster + Türen
aus Kunststoff, Holz und Aluminium
Klingel- + Briefkastenanlagen
Montage * Reparatur * Wartung

Hohenfelder Allee 11 • 22087 Hamburg
E-Mail: info@fahland.de

**MAUERWERKS-
TROCKENLEGUNG**

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

Geld sparen – Umwelt schonen

Ökostrom ohne Aufpreis

Exklusives Angebot vom Energiepartner E.ON

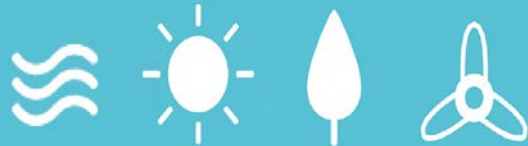
Seit Jahren ist E.ON Kooperationspartner des Grundeigentümerversands Hamburg und bietet den Mitgliedern Strom, Erdgas und energie-nahe Dienstleistungen zu exklusiven Konditionen an.

Dazu zählt das Angebot 100 % Ökostrom ohne Mehrkosten: Verbandsmitglieder, die einen neuen Vertrag zu den Konditionen der E.ON Rahmenvereinbarung abschließen, bekommen also Strom aus rein regenerativen Quellen zum selben Preis wie konventionellen Strom. Damit beweisen Immobilienbesitzer Verantwortung für den Klimaschutz, indem sie Nachhaltigkeit leben und ein Teil der Energiewende sind.

Mit dem Tarif E.ON GrundeigentümerStrom Öko können Mitglieder des Hamburger Grundeigentümerversands ganz einfach auf reinen Ökostrom umstellen, der über deutsche und europäische Herkunftsnachweise von E.ON zertifiziert wird. Interessant ist darüber hinaus die Preiskonstanz² bis zum 31.12.2021, was die Energiekosten besser planbar macht. Auch für die Heizung hat E.ON ein passendes Angebot für alle Verbandsmitglieder: Mit dem E.ON GrundeigentümerErdgas kann man sich ebenfalls stabile Preise bis zum 31.12.2021 sichern².

Der Preis ist das eine. E.ON will den Mitgliedern des Grundeigentümerversands aber noch mehr bieten. So verbessert der Energieanbieter kontinuierlich die Serviceleistungen für den Verband, zum Beispiel mit einem exklusiven E-Mail-Kanal. Auch die eigene Hotline für den Verband wurde personell verstärkt, um die Kundenbetreuung weiter zu verbessern. Als starkes Energieunternehmen bietet E.ON den Mitgliedern über Strom und Erdgas hinaus eine umfassende Beratung und Service rund um Zukunftsthemen wie Elektromobilität, Solarenergie und die energetische Sanierung.

Darüber hinaus hat E.ON maßgeschneiderte Dienstleistungen und Produkte zur Energieoptimierung im Portfolio. Ein schlagkräftiges Expertenteam in Hamburg kennt alle Facetten des Marktes und setzt sein Know-how zugunsten der Verbandsmitglieder ein. Dazu zählt unter anderem die Beratung zur Optimierung des Energieeinsatzes und Senkung der Energiekosten, beispielsweise durch Effizienzmaßnahmen oder durch Eigenerzeugung mit BHKW und Photovoltaik. Weitere Angebote für die Wohnungswirtschaft sind Wärmelösungen von E.ON, Leerstandsmanagement oder Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität.



**Sichern Sie sich jetzt
Ökostrom aus 100%
regenerativen¹ Energien**

Online-Vertragsabschluss direkt über

grundeigentuemmer.eon.de,

telefonisch unter (0 40) 55 55 47 46

oder einfach per Mail: wohnungswirtschaft@eon.de

1 Lieferung aus erneuerbaren Energien. Beim Produkt mit Ökostrom besteht die Lieferung zu 100 % aus regenerativen Energien, d. h. Strom wird im Umfang Ihres Verbrauchs aus regenerativen Energiequellen gewonnen und in das Stromnetz eingespeist.

2 E.ON GrundeigentümerStrom Öko 2021: Ausgenommen sind Änderungen der Höhe der EEG-Umlage, der KWKG-Umlage, der §19 Strom-NEV-Umlage, der Offshore-Umlage nach § 17 f EnWG, der Umlage zu abschaltbaren Lasten sowie der Stromsteuer und der Umsatzsteuer. Ausgenommen sind ferner Preisänderungen, die auf einer unmittelbaren Verteuerung oder Verbilligung der Erzeugung, des Bezugs oder des Transports von Strom durch Steuern, Abgaben oder Umlagen aufgrund von in Kraft tretenden deutschen oder europäischen Gesetzen, Verordnungen oder Richtlinien bzw. auf diese gestützten Maßnahmen des Netzbetreibers beruhen.

E.ON GrundeigentümerErdgas 2021: Ausgenommen sind Änderungen der Energiesteuer und der Umsatzsteuer. Ausgenommen sind ferner Preisänderungen, die auf einer unmittelbaren Verteuerung oder Verbilligung der Gewinnung, des Bezugs oder des Transports von Erdgas durch Steuern, Abgaben und Umlagen, aufgrund von in Kraft tretenden deutschen und europäischen Gesetzen, Verordnungen oder Richtlinien bzw. auf diese gestützten Maßnahmen des Netzbetreibers beruhen.

Neues Basislager für Mitternachtsbus gesucht!

Wir sind das Projekt „Mitternachtsbus“

der Diakonie Hamburg. Seit über 21 Jahren sind wir jede Nacht für obdachlose Menschen in der

Hamburger Innenstadt unterwegs. Ehrenamtliche an Bord verteilen belegte Brötchen, heiße Getränke, Decken und Isomatten und gehen mit den Menschen auf der Straße ins Gespräch. Dabei finanzieren wir uns komplett aus Spenden.

Leider wird das Gebäude in dem sich derzeit unser Basislager befindet ab Juni kernsaniert. Daher suchen wir kurzfristig zum 1. Juni 2019 einen neuen Platz in zentraler Lage, Nähe Hauptbahnhof oder Hammerbrook.

Wir benötigen: einen Lagerraum circa 50 Quadratme-

Diakonie Hamburg

ter, möglichst ebenerdig oder mit Fahrstuhl, mit Wasser-/Stromanschluss, WC und kleiner Küche. Dazu einen Stellplatz für unseren Bus, einen VW Crafter und alles möglichst günstig.

Wir freuen uns über Angebote: Sonja Norgall und Yvonne Neumann, Tel. 040-40178215, mitternachtsbus@diakonie-hamburg.de.

Weitere Informationen zum Mitternachtsbus finden Sie auch auf

www.mitternachtsbus-hamburg.de.

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser mit Würde und Feingefühl.

040.99994573
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektin

Dominioeins Architektur
Stefan Dölle
Architekt
Neubau
Umbau
Aufstockung

040.18175531 www.dominioeins.de
Mehrwert durch Gestaltung

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN
VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft

Feuerbergstraße 2 · 22337 Hamburg
Tel. 040-59 53 84 · Fax 040-59 74 37

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER

- Maurer- und Fliesenarbeiten
- Altbau- und Balkonsanierung
- Wärmedämmung und Innenausbau

www.baugeschaefte-hengfooss.de
Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91

BAUGESCHÄFTE FORTS.

A. Kraft Bautenschutz

Meisterbetrieb für GmbH
Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten
Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung
Karnapp 31 · 21079 Hamburg
Telefon 0171 / 372 01 35

ENERGIEAUSWEISE

etc GmbH
Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH
Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 96 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

FENSTER + TÜREN

**Fenster Türen
Einbruchschutz**

- erneuern
- reparieren
- nachrüsten

040 520 43 68
04101 77 92 48

AB Sicherheitstechnik
Rollläden Markisen

Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt? Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Tel. (040) 33 48 57 11 oder
s_hoffmann@elbbuero.com

HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und Grundstückspflege mbH

Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück
Hausmeisterdienste von A-Z
(040) 3 19 19 08 · Fax 3 19 19 73
Lademannbogen 39 · 22339 Hamburg
www.ghg-hamburg.de



HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST
• TREPPENHAUSREINIGUNG
• GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
• SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
Kollastr. 148 · 22453 Hamburg
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 99 80

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege
ANDREAS ZIERACH
Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681
E-Mail: Andreas@Zierach.de
www.zierach.de

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
60 70 136

MALER

Ahrens
Malereibetrieb

Malermester Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.
Tel. 040-45 03 76 47
www.ahrens-malereibetrieb.de

Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?

Malermester Kersten NK

Tel. 040/38 31 76
www.malermester-kersten.de

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

Ausführung sämtl. Maler- und Tapezierarbeiten · Bodenbeläge · Stuckarbeiten
Telefon 040 / 41 62 67 41
Innungsbetrieb

WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

- RÄUMEN
- VERWERTEN
- UMLAGERN
- PFANDRECHT
- VERSTEIGERN
- EINLAGERN

HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR
CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K.
TEL.: 040-554 99 826
KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG
VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH
BESTELLTER AUKTIONATOR

– Anzeige –

Geldanlage

Mit Fondssparen sparen und vorsorgen

Bereits mit kleinen Beträgen Renditechancen nutzen

In der anhaltenden Niedrigzinsphase ist das Geldanlegen kein leichtes Unterfangen. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) verhindert, dass es derzeit zum Beispiel auf Tagesgeldkonten „echte Zinsen“ gibt. Wer Rendite möchte, kommt an Aktien nicht vorbei. Dies ist nicht ohne Risiko, denn die Kapitalmärkte sind von Schwankungen betroffen. Viele Anleger scheuen sich deshalb, hier Geld zu investieren. „Eine gute Alternative können Fondssparpläne sein. Sie verbinden regelmäßiges Sparen und Ertragschancen“, sagt Stefan Böttger, Leiter der Haspa-Filialen in der HafenCity. „Das ist bequem und einfach und bereits ab 25 Euro monatlich möglich.“

Beim Fondssparen werden die einzelnen Sparraten in Fondsanteile investiert. Der Sparer kann Fonds mit unterschiedlicher Zusammensetzung wählen und so die Chancen und Risiken entsprechend seinen Wünschen gestalten. Dabei kann zwischen verschiedenen Fondsarten, zum Beispiel Aktienfonds, gewählt werden. Letztere bieten aufgrund ihrer breiten Streuung in unterschiedliche Wertpapiere bei langen Laufzeiten durchaus die Chance auf eine höhere Rendite und ein relativ geringes Risiko, das sich gut einschätzen lässt. „Renditechancen der Kapitalmärkte können genutzt werden, da es hier um eine längerfristige Anlage geht, bei der Schwankungen aufgefangen und

ausgeglichen werden können“, sagt Böttger. „Je länger man spart, desto eher kann sich das Risiko eines Verlusts verringern und die Wahrscheinlichkeit auf einen höheren Ertrag des angesparten Guthabens steigen.“ Wer also regelmäßig spart, nutzt den Durchschnittspreis-effekt: bei höheren Kursen werden weniger und bei niedrigeren Kur-

sen mehr Anteile erworben. „Über den richtigen Einstiegszeitpunkt muss man sich daher keine Gedanken machen. Allerdings kann ein ungünstiger Ausstiegszeitpunkt durchaus zu Verlusten führen. Denn Kursschwankungen an den Kapitalmärkten können sich negativ auf die Anlage auswirken“, stellt der Filialleiter klar. Die Sparraten können schon mit kleinen Beträgen frei gewählt, jederzeit geändert und bei Bedarf ausgesetzt



Foto: Torsten Borchers

Die Chancen des Kapitalmarktes nutzen,
Risiken minimieren – mit regelmäßigem
Fondssparen schon ab 25 Euro.

werden. „Fondssparpläne sind auch sehr beliebt, um vermögenswirksame Leistungen anzulegen. Darauf hat in Deutschland die Mehrheit der Arbeitnehmer Anspruch“, so der Filialleiter abschließend. Hier helfen Arbeitgeber und – unter bestimmten Voraussetzungen – auch der Staat kräftig mit. Das Fondssparen kann auch eine attraktive Möglichkeit für die Altersvorsorge sein, zum Beispiel über sogenannte Riester-Verträge.

Weitere Informationen gibt es in den Haspa-Filialen oder online unter haspa.de/fondssparen.

GEV-Versicherung

Neue Privathaftpflicht

Drei Tarife zur Auswahl

Die Privathaftpflicht gehört mit Sicherheit zu den wichtigsten Versicherungspolicen überhaupt. Egal ob Single, Paar, Familie oder Senior – diese Absicherung sollte jeder haben. Grund genug für die GEV Grundeigentümer-Versicherung ihren Schutz zu überarbeiten. Eine kleine Unachtsamkeit kann schwere finanzielle Folgen nach sich ziehen. Schließlich haftet jeder, der einem anderen einen Schaden zufügt, mit seinem gesamten Vermögen. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um Personen-, Sach- oder Vermögensschäden handelt. Deshalb ist es ratsam einen Privathaftpflichtversicherung abzuschließen, denn genau diese Versicherung schützt Sie vor hohen berechtigten Ansprüchen, die Dritte gegen Sie erheben können. Die überarbeitete Privathaftpflichtversicherung der GEV-Versicherung bietet Ihnen jetzt drei Tarife mit maßgeschneiderten Absicherungen für Ihren persönlichen Bedarf und Ihre individuelle Lebenssituation an. Zur Wahl stehen die Tarife „Direkt Standard“, „Direkt Plus“ oder „Direkt Optimal“. Besonderheiten im Leistungsumfang sind beispielsweise:

- Leistungen rund um das Auto, wie Be- und Entlade- sowie Betankungsschäden
- Spezielle Tarife für Singles, Paare und Familien und Senioren
- Absicherung durch „grobe Fahrlässigkeit“ ist selbstverständlich
- Künftige Bedingungsverbesserungen gelten automatisch
- Viele Extras im Leistungsumfang, wie z. B. Mitversicherung von Drohnen, Gebrauch von Elektrofahrrädern und Mietsachschäden
- Teilweise Neuwerterstattung



Foto: maximilian_100/stock.adobe.com

- Höhere Deckungssummen bis 50 Mio. Euro
- Ehrenamtliche Tätigkeiten

Privathaftpflicht „60 Plus“

Einen besonderen Tarif bieten wir denjenigen, die das 60. Lebensjahr bereits erreicht haben. Da Personen mit Lebenserfahrung besonders vorsichtig sind, möchten wir dies honorieren. Unsere Tarife Direkt Plus 60 plus und Direkt Optimal 60 plus werden für diese Altersgruppe zu einem besonders günstigen Beitrag angeboten. Alle Besonderheiten im Leistungsumfang sind natürlich auch in diesen Tarifen enthalten.

Übrigens: Es können auch Lebenspartner mitversichert werden, die noch unter 60 Jahren sind.

Sinnvolle Ergänzung: Hundehalterhaftpflicht

Der Einschluss einer Hundehalterhaftpflicht ist bei allen Tarifen als zusätzlicher Baustein zu besonders günstigen Konditionen möglich.

Wenn Sie mehr über die Leistungen der neuen Privathaftpflichtversicherung oder zum Privathaftpflicht-Tarif „60 Plus“ wissen möchten, rufen Sie gern unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Kundenservice-Team unter (040) 3766 3367 an. Wir beraten Sie gern.

www.gev-versicherung.de

Torsten Flomm

Wer die Wahl hat, sollte sich freuen und wählen gehen

Am 26. Mai wählen wir das Europaparlament. Und in Hamburg wählen wir auch noch die Bezirksversammlungen. Zu groß und zu weit weg das eine? Zu klein und unbedeutend die anderen? Mag man denken und an dem Wahltag lieber etwas anderes unternehmen. Aber das wäre eindeutig zu kurz gesprungen.

In Europa entscheidet sich viel und vor allem immer mehr wichtiges. Zuletzt hat es der Streit um die Reform des Urheberrechts gezeigt, welche Bedeutung Entscheidungen des Europäischen Parlaments

heutzutage haben. Im vergangenen Jahr hatten wir alle mit der ersten Umsetzung der Datenschutz-Grundverordnung zu kämpfen; auch das eine Neuregelung, die aus Europa kam.

Und nicht zu vergessen die Zeitumstellung, die so herrlich zeigt, an welchen Stellen europäische und nationale Gesetzgebung sich zuweilen beißen oder zumindest etwas sinnvoller aufeinander abgestimmt werden sollten.

Aus unser aller Alltag ist Europa nicht mehr wegzudenken und das

ist gut so. Denn Europa kann nur gemeinsam stark in der Welt sein. Und Deutschland tut gut daran, Europa stark zu machen, auch wenn wir zuweilen dem Irrglauben erliegen, alleine könnten wir stärker sein. Was in Europa beginnt hört in Hamburg in den Bezirken auf. Nämlich die repräsentative Demokratie. Ob bezirkliche Entwicklungsplanung, eine einzelne Baugenehmigung, ob Neubebauung an den Magistralen – es gibt eine ganze Reihe von Themen, die in den Bezirken entschieden und vorangebracht werden und die für die Bürger in den Bezirken erhebliche Auswirkungen haben.

Daher mein Appell: Gehen Sie am 26. Mai zur Wahl oder nutzen Sie vorher die Briefwahlmöglichkeiten. Stärken Sie den demokratischen Parteien den Rücken. Die sind besser als ihr Ruf und sie sind wichtig für das Funktionieren unserer Demokratie.

Torsten Flomm, Vorsitzender



IMPRESSUM

Mai 2019

Redaktionsleitung

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des Grundeigentümer-
Verbandes Hamburg von 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Tel.: 040/309 67 20, Fax: 040/30 96 72 44
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverband.de

Verlag und Gesamtherstellung

Haus & Grund Deutschland
Verlag und Service GmbH
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-202 16-204, F 030-202 16-580
E-Mail: mail@hausundgrundverlag.info
www.hausundgrundverlag.info

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s.hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 43,
gültig ab 01.01.2019
(32.841 monatlich im 4. Quartal 2018)



Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

Grundeigentümer-Verband Hamburg
v. 1832 e. V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 3,50 Euro für Mitglieder und 6,50 Euro für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e. V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten. Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

Titelbild

Hofpforte Finkenwerder/Gerd Hoffmann

Neue Indexzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Jan 103,4; Feb 103,8; März 104,2

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- RSD Reiseservice Deutschland GmbH
- Zaunteam Franchise AG

sowie Teilbeilagen

- Hausmeisterei Bergmann GbR

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen Region Nord e. V.



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

ASTRON
Immobilien-Kontor GmbH
Rothenbaumchaussee 11 · 20148 Hamburg
tel 040/41 17 05-0

BAUMGARTE + FIEBIG GbR
Ihre Immobilienmakler aus Hamburg
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30 06 75 67
E-Mail: info@immobilien-baumgarte.de
www.immobilien-baumgarte.de

BAUWERK HAMBURG
Vermittlung · Verwaltung
Haustechnik · Planung
Ehrenbergstr. 54 · HH-Altona

TheobaldDanielsen
SEIT 1928
Haus- und Hypothekemakler · Grundstücksverwaltung
Grundstücks-, Vermögens-
und Testamentsverwaltungen
Alsterdorfer Straße 262, 22297 Hamburg
Telefon (040) 514 89 80

IHR PARTNER AUF ALLEN GEBIETEN
DES GRUNDBESITZES
CARL CL. FRANZEN
SEIT 1927
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · FIABCI

**IM HAMBURGER
NORDEN...**
sind wir die
Spezialisten!
**FRÜNDT
IMMOBILIEN**
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

GERSTELKG
Immobilienmanagement seit 1913
Immobilien-Verwaltungsgesellschaft (GmbH & Co.)
Sportallee 47 · 22335 Hamburg
Tel.: 51 48 42-0 · Fax: 51 48 42-11
www.gerstel-kg.de
VERWALTEN • VERKAUFEN • VERMIETEN

Vermittlung und Verwaltung
von Zinshäusern und Wohnanlagen
RICHARD GROSSMANN
Immobilien seit 1913
Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg
Telefon (040) 35 75 88-0
www.richardgrossmann.de

**GRUHN
IMMOBILIEN**
VERWALTUNG
VERKAUF · VERMIETUNG
Uhlenhorster Weg 21 · 22085 Hamburg
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
G.V.N.
NORD GMBH & CO. KG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040) 8004080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de

DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Kompetent. Engagiert. Persönlich.
DAVID HEMPEL Immobilien GmbH
Stormsberg 8 · 22085 Hamburg
Tel: 040 181209230 info@dhi-verwaltung.de

LAMBERT
IMMOBILIEN SEIT 1985
Ihr Partner in Rahlstedt.
Tel. 040-60 90 47 00
Rahlstedter Bahnhofstr. 11 · 22143 HH
www.makler-lambert.de

**LEIPE
IMMOBILIEN**
Verkauf · Vermietung · Verwaltung
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co KG
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg · Rothenbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 60 · info@leipe-immobilien.de

**RICHARD E.
maier**
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF
Tibarg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardmaier.de

Walter A. Meulke
HH-WANDSBEK
Hausmakler SEIT 1949
Hausverwaltungen
Schlossstraße 6
22041 Hamburg
Tel. 68 19 74 / 75 · Fax 65 23 330

**ARTHUR TH.
MEWES**
HAUSMAKLER SEIT 1929
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

MOHR & BRECHT
seit 1923
Haus- und Hypothekemakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter
Glockengießerwall 19, 20095 HH
Telefon 33 68 64 - 30 37 53 60

**PEPER
GERHARD PEPER**
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSMAKLER
VERKAUF · VERMIETUNGEN
VERWALTUNGEN · ALTBAUSANIERUNG
DEICHSTRASSE 29 · 20459 HH
TELEFON 040/36 10 00

PROBST & RIXEN
GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSGES. MBH & CO. KG
IHRE IMMOBILIE IN BEWÄHRTEN HÄNDEN
VERKAUF · VERMIETUNG · VERWALTUNG
Rothenbaumchaussee 114
20149 Hamburg
Tel. 040-41462323
www.probst-rixen.de

ERICH ROHLFFS
IMMOBILIEN GbR
Hausmakler seit 1932
VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG
Paul-Neumann-Platz 2-4
22765 Hamburg
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

StöbenWittlinger
IMMOBILIEN · INVESTMENT
VERWALTUNG
Hamburger Welle | Lübecker Str. 128
www.stoeben-wittlinger.de

STROKARCK
M. J. & M. E. Strokarcz GmbH & Co. KG
Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung
Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0
mail@strokarcz.de · www.strokarcz.de

Tiemann & Co.
Immobilien
Verkauf
Vermietung
Verwaltung
Lehmweg 7 · 20251 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinkstraße 15 · 22391 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg
Tel.: (040) 65 64 63-0 · www.witthoef.com

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf
Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

Beratung zu einer Anzeigenschaltung
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11

SIE BAUEN, WIR SIND ZUR STELLE.



10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

Gut aufgestellt mit den GEV-Versicherungen!

Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhalten Sie bei Ihrem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer 040 3766 3367.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG